

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: ..86../2020-NQ.HĐQT-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày ..07.. tháng 08 năm 2020
Ho Chi Minh City, August ..07th.., 2020

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

(V/v: Phê duyệt các công việc liên quan đến việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo hình thức riêng lẻ năm 2020 với tổng khối lượng phát hành tối đa 95 tỷ đồng)

(For: Approving matters related to the issuance of corporate bonds in form of private placement in 2020 with a total face value of up to VND 95 billion)



Căn cứ/ Pursuant to:

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2014;
Law on Enterprises No. 68/2014/QH13 adopted by the National Assembly 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;
- Căn cứ Nghị định số 163/2018/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 04 tháng 12 năm 2018 về phát hành trái phiếu doanh nghiệp;
Pursuant to the Decree No. 163/2018/ND-CP issued by the Government dated December 04th, 2018 on issuance of corporate bonds;
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công Ty");
Charter of No Va Land Investment Group Corporation (the "Company");
- Biên bản họp Hội đồng quản trị ("HĐQT") Công Ty ngày ..07../8/2020.
Meeting Minutes of the Board of Directors (the "BOD") of the Company dated on August ..07th.., 2020.

QUYẾT NGHỊ RESOLVE

ĐIỀU 1: Phê duyệt việc Công Ty phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo hình thức riêng lẻ với tổng khối lượng phát hành tối đa 95.000.000.000 VND (bằng chữ: chín mươi lăm tỷ đồng) ("Trái Phiếu") theo phương án phát hành trái phiếu được đính kèm Phụ Lục của Nghị quyết này ("Phương Án Phát Hành").

ARTICLE 1: Approving the issuance of bonds by the Company in form of private placement with the total face value of VND 95,000,000,000 (Ninety five billion Vietnamese Dong) (the "Bond") in accordance with the bond issuance plan attached hereto as Appendix of this Resolution (the "Issuance Plan").

ĐIỀU 2: Phê duyệt phương án sử dụng vốn thu được từ việc chào bán Trái Phiếu cho các mục đích nêu tại Phương Án Phát Hành và phương án bố trí nguồn trả nợ Trái Phiếu nêu tại Phương Án Phát Hành

ARTICLE 2: *Approving the plan of use and repayment of proceeds from the Bond offering for the purposes stated in the Issuance Plan and the plan to repay the Bond as specified in the Issuance Plan*

ĐIỀU 3: Phê duyệt việc sử dụng tài sản thuộc sở hữu của Công Ty và (các) bên thứ ba để bảo đảm cho các nghĩa vụ của Công Ty liên quan đến Trái Phiếu như nêu tại Phương Án Phát Hành

ARTICLE 3: *Approving the use of assets of the Company and of third party(ies) in order to secure the obligations of the Company related to the Bond as specified in the Issuance Plan*

ĐIỀU 4: Phê duyệt việc Công Ty đăng ký Trái Phiếu tại Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam ("VSD"), niêm yết trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán được công nhận tại Việt Nam sau khi Trái Phiếu được phát hành phù hợp với Điều 1 của Nghị quyết này và đáp ứng các điều kiện niêm yết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

ARTICLE 4: *Approving the Company's registration of the Bond at the Vietnam Securities Depository ("VSD"), listing of the Bond on the recognized Stock Exchange in Vietnam after the Bond is issued in accordance with the Article 1 of this Resolution and after satisfying the listing conditions as prescribed by Vietnamese laws.*

ĐIỀU 5: Phê duyệt việc giao cho Tổng Giám đốc của Công Ty (là người đại diện theo pháp luật của Công Ty), hoặc người được Tổng Giám đốc của Công Ty ủy quyền căn cứ tình hình cụ thể được toàn quyền quyết định và chịu trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện các công việc sau đây:

ARTICLE 5: *Authorising to the Chief Executive Officer of the Company (the Legal representative) or the person authorized by the Chief Executive Officer based on the specified situation to organizing the implementation of the following tasks:*

- a) Thương lượng và quyết định các vấn đề liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc (i) quyết định các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu, quy định lãi suất thực tế, thời điểm phát hành Trái Phiếu, khối lượng Trái Phiếu phát hành thực tế, danh sách nhà đầu tư, các khoản phí liên quan đến việc phát hành; (ii) thương lượng và quyết định các vấn đề liên quan đến việc sử dụng tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu, kể cả mức phân bổ số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu cho các mục đích và phương án sử dụng vốn đã được phê duyệt, cách thức thực hiện và việc bố trí nguồn trả nợ Trái Phiếu; (iii) quyết định việc đàm phán, ký kết và tổ chức thực hiện các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu; (iv) quyết định việc sửa đổi và điều chỉnh các tài liệu khác liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu (nếu có); (v) quyết định việc mua lại Trái Phiếu trước hạn; và (vi) quyết định các vấn đề khác liên quan đến Trái Phiếu;

Negotiating and deciding on matters related to the Bond issuance, including but not limited to (i) deciding on the terms and conditions of the Bond, setting the actual interest rate, date of issuance of the Bond, actual volume of the issued Bond, list of investors, fees related to the issuance; (ii) negotiating and deciding on matters related to the use of proceeds from the Bond issuance, including the distribution of proceeds from the Bond issuance for

the approved purposes and plans of use of proceeds, implementation plan and arrangement of sources to repay the Bond; (iii) negotiating, signing and implementing the contracts, agreements and documents related to the Bond issuance; (iv) deciding to amend and adjust other documents related to the Bond issuance (if any); (v) deciding to early redeem the Bond; and (vi) deciding other matters relating to the Bond;

- b) Quyết định và tổ chức triển khai thực hiện các công việc liên quan đến việc đăng ký và niêm yết; hủy đăng ký và niêm yết một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu ("**Đăng Ký Và Niêm Yết**"), bao gồm nhưng không giới hạn ở các công việc sau đây: (i) quyết định thời hạn Đăng Ký Và Niêm Yết cụ thể của Trái Phiếu; (ii) quyết định các hồ sơ, tài liệu nộp cho các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc Đăng Ký Và Niêm Yết Trái Phiếu phù hợp với quy định của pháp luật; (iii) làm việc và giải trình với các cơ quan chức năng và các đơn vị có liên quan về hồ sơ Đăng Ký Và Niêm Yết và các vấn đề khác liên quan đến việc Đăng Ký Và Niêm Yết Trái Phiếu; và (iv) thực hiện các công việc khác mà Tổng Giám đốc thấy cần thiết nhằm thực hiện thành công việc Đăng Ký Và Niêm Yết Trái Phiếu tại VSD và một sở giao dịch chứng khoán được công nhận tại Việt Nam;

Deciding and organizing the implementation of matters relating to the registration and listing; deregistration and delisting part or all of the Bond ("Registration And Listing"), including but not limited to: (i) determining the specific term of the Registration And Listing of Bond; (ii) deciding the dossier, documents to be submitted to the competent State agencies relating to the Registration And Listing of Bond in accordance with the laws; (iii) working and explaining to the relevant authorities and agencies on the Registration And Listing dossiers and other issues related to the Registration And Listing of the Bond; and (iv) performing other tasks that the General Director deems necessary to successfully carry out the Registration And Listing of the Bond at VSD and at a recognized stock exchange in Vietnam;

- c) Quyết định các vấn đề liên quan đến tài sản bảo đảm của Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn ở giá trị tài sản bảo đảm; việc thay thế, bổ sung, rút bớt tài sản bảo đảm; việc chia sẻ tài sản bảo đảm; các điều khoản và điều kiện; việc ký kết, sửa đổi, bổ sung các hợp đồng bảo đảm và các tài liệu liên quan; và thực hiện các thủ tục để hoàn tất việc cầm cố và/hoặc thế chấp tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu; và

Deciding on matters related to the security assets of the Bond, including but not limited to the value of the security assets; the replacement, addition and reduction of security assets; sharing of the security assets; terms and conditions; the signing, amendment, supplementation of security contracts and related documents; and performing procedures to complete the pledge and /or mortgage of security assets for the Bond; and

- d) Thực hiện các công việc và thủ tục cần thiết khác nhằm phát hành thành công Trái Phiếu, hoàn tất việc Đăng Ký Và Niêm Yết Trái Phiếu và các nội dung phát sinh trong quá trình vận hành Trái Phiếu.

Carrying out other tasks and procedures necessary to successfully issue the Bond, complete the Registration And Listing of the Bond and the matter arising during the operation of the Bond.

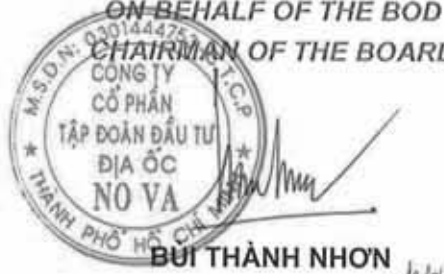
ĐIỀU 6: Các thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, các Phòng/Ban và các cá nhân có liên quan của Công Ty chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

ARTICLE 6: *The BOD members, the Board of Management, related Department and related persons shall be responsible to perform this Resolution.*

ĐIỀU 7: Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký

ARTICLE 7: *This Resolution shall take effect from the date of signing.*

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



153
1
AU
C
A
C

PHỤ LỤC
PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU BONDNVL012022 NĂM 2020
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
(Đính kèm Nghị Quyết số 86./2020-NQ.HĐQT-NVLG
của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va)

Phương án phát hành này ("**Phương Án Phát Hành**") là cơ sở cho việc phát hành các trái phiếu bằng Đồng Việt Nam, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được đảm bảo bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Tổ Chức Phát Hành (như được định nghĩa dưới đây), phát hành riêng lẻ theo quy định tại Nghị định 163/2018/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 04 tháng 12 năm 2018 về phát hành trái phiếu doanh nghiệp ("**Nghị Định 163**"), với tổng mệnh giá tối đa **95.000.000.000 VND** (bằng chữ: *chín mươi lăm tỷ đồng*) ("**Trái Phiếu**") của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("**Tổ Chức Phát Hành**") theo các nội dung trình bày trong Phương Án Phát Hành này. Phương Án Phát Hành này chỉ quy định các điều kiện chính của Trái Phiếu và nội dung chính của việc phát hành Trái Phiếu. Các điều kiện cụ thể của Trái Phiếu và nội dung khác của việc phát hành Trái Phiếu sẽ được quy định trong các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu ("**Các Điều Kiện Trái Phiếu**") và các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu khác được ký kết bởi hoặc nhân danh Tổ Chức Phát Hành nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu.

I. THÔNG TIN VỀ 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: Tổ Chức Phát Hành hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần đại chúng
- Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp: Số 0301444753 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992, được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm.
- Vốn điều lệ: 9.695.407.970.000 VND (bằng chữ: *Chín nghìn sáu trăm chín mươi lăm tỷ bốn trăm linh bảy triệu chín trăm bảy mươi nghìn đồng*);
- Địa chỉ trụ sở chính: 313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 07, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. Ngành nghề kinh doanh chính

Tổ Chức Phát Hành thực hiện các nghiệp vụ kinh doanh chính sau:

- 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);
- 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;

- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- 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;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác (Chi tiết: Các công tác thi công khác);
- 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; Dịch vụ thiết kế kỹ thuật cho việc xây dựng cho các công trình kỹ thuật dân dụng);
- Hoạt động tư vấn quản lý (Chi tiết: Dịch vụ tư vấn quản lý; Dịch vụ tư vấn quản lý dự án khác với dịch vụ xây dựng);
- 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).

3. Tình hình tài chính của Tổ Chức Phát Hành

3.1. Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản trong 3 năm liền kể trước năm phát hành và dự kiến thay đổi sau khi phát hành Trái Phiếu:

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	Dự kiến sau phát hành
1	Vốn chủ sở hữu thực có	Triệu đồng	13.256.391	19.969.800	24.461.074	24.461.074
2	Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu thực có	Lần	1,35	1,40	1,41	1,45 (*)
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	Triệu đồng	2.061.643	3.278.949	3.387.322	3.387.322
4	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	%	17,69	19,74	15,25	15,25

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán cho các năm 2018, 2019 của Tổ Chức Phát Hành)

(*) được tính trên giả định tổng khối lượng trái phiếu phát hành thành công là 1.290.000.000.000 VND.

3.2. Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu đã phát hành trong 03 (ba) năm liền tiếp trước đợt phát hành trái phiếu:

Tại thời điểm lập Phương Án Phát Hành này, Tổ Chức Phát Hành đã thực hiện thanh toán đầy đủ khoản gốc, lãi trái phiếu đã phát hành trong 03 (ba) năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu.

3.3. Ý kiến kiểm toán đối với báo cáo tài chính năm 2019 của Tổ Chức Phát Hành:

- Công ty kiểm toán: Công ty TNHH PwC (Việt Nam)
- Ý kiến kiểm toán: *"Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, 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"*

II. MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH VÀ PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN

1. Mục đích phát hành

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán các Trái Phiếu cho các mục đích sau:

- Tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành; và/hoặc
- Thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của Tổ Chức Phát Hành.

2. Kế hoạch sử dụng số tiền thu được

Số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu sẽ được Tổ Chức Phát Hành sử dụng phù hợp với (các) mục đích phát hành nêu trên.

Theo thẩm quyền được giao bởi Hội đồng Quản trị ("**HĐQT**"), Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành có quyền quyết định mức phân bổ số tiền thu được từ việc chào bán các Trái Phiếu cho các mục đích và phương án nêu trên trên cơ sở linh hoạt và phù hợp với quy định của pháp luật, điều lệ và quy chế nội bộ của Tổ Chức Phát Hành.

III. CÁC TÀI LIỆU VÀ VĂN BẢN PHÁP LÝ CHỨNG MINH DOANH NGHIỆP ĐÁP ỨNG ĐIỀU KIỆN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU THEO NGHỊ ĐỊNH 163

1. Căn cứ pháp lý

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014;
- Nghị Định 163.

2. Tính tuân thủ của đợt phát hành

Tổ Chức Phát Hành tuân thủ các quy định tại Điều 10 của Nghị Định 163, cụ thể như sau:

Nội dung liên quan	Hiện trạng
Doanh nghiệp phát hành là công ty cổ phần hoặc công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam	Đáp ứng. Căn cứ: Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301444753 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992 (được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm).

Có thời gian hoạt động tối thiểu 01 năm kể từ ngày được cấp lần đầu Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp	Đáp ứng. Thời gian hoạt động từ năm 1992. Căn cứ: Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301444753 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992 (được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm).
Có báo cáo tài chính năm trước liền kề của năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán đủ điều kiện theo quy định.	Đáp ứng. Căn cứ: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2019 và được kiểm toán bởi Công ty TNHH PwC (Việt Nam) (PwC). PwC là một tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính của đơn vị có lợi ích công chúng theo quy định của Luật Kiểm toán Độc lập.
Số lượng nhà đầu tư đăng ký mua Trái phiếu	Tuân thủ. Tổ Chức Phát Hành chỉ chào bán cho số lượng dưới 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.
Phương Án Phát Hành đã được phê duyệt bởi cấp có thẩm quyền	Tuân thủ. Dự kiến Phương Án Phát Hành sẽ được HĐQT của Tổ Chức Phát Hành phê duyệt.
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	Đáp ứng. Tổ Chức Phát Hành đã thực hiện thanh toán đầy đủ khoản gốc, lãi trái phiếu đã phát hành trong 03 (ba) năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu.
Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ đảm bảo an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành	Không áp dụng.

IV. CÁC ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN CHÍNH CỦA TRÁI PHIẾU

- Loại hình Trái Phiếu:** Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được bảo đảm bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Tổ Chức Phát Hành.
- Tổng khối lượng các Trái Phiếu dự kiến phát hành:** tối đa tương đương với 95.000.000.000 VND (bằng chữ: chín mươi lăm tỷ đồng).
- Kỳ hạn:** tối đa 24 (hai mươi tư) tháng.
- Mệnh giá Trái Phiếu:** 100.000 VND (bằng chữ: một trăm nghìn đồng)/Trái Phiếu.
- Tính chất:** Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được đảm bảo bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Tổ Chức Phát Hành. Trong trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán

cho các nghĩa vụ liên quan đến Trái Phiếu thì phần nghĩa vụ chưa được thanh toán đủ sẽ có thứ tự thanh toán ít nhất ngang bằng với các nghĩa vụ chung khác không được bảo đảm (dù là nghĩa vụ hiện tại hoặc trong tương lai) của Tổ Chức Phát Hành (trừ các trường hợp ưu tiên thanh toán bắt buộc theo các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan).

6. **Hình thức Trái Phiếu:** Bút toán ghi sổ và/hoặc dữ liệu điện tử, cấp trích lục sổ đăng ký người sở hữu Trái Phiếu khi có yêu cầu.
7. **Hình thức phát hành:** Phát hành riêng lẻ theo quy định của Nghị Định 163.
8. **Loại tiền tệ phát hành và thanh toán:** Đồng Việt Nam (VND).
9. **Giá phát hành:** 100% mệnh giá Trái Phiếu.
10. **Địa điểm tổ chức đợt phát hành:** Trụ sở chính của Tổ Chức Phát Hành.
11. **Thời gian phát hành Trái Phiếu:** Dự kiến trong Quý III năm 2020. Thời gian thực tế phát hành Trái Phiếu sẽ do Tổng Giám đốc quyết định.
12. **Số lượng đợt phát hành:** 01 (một) đợt.
13. **Thời gian phân phối:** dự kiến trong vòng 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày phát hành Trái Phiếu.
14. **Đối tượng phát hành:** các nhà đầu tư là tổ chức và cá nhân trong nước và nước ngoài.
15. **Lãi suất dự kiến của Trái Phiếu:** kết hợp giữa lãi suất cố định và thả nổi, dự kiến như sau:
 - (a) *Lãi suất cho Kỳ Tính Lãi đầu tiên:* tối đa 10,5% (mười phẩy năm phần trăm)/năm; và
 - (b) *Lãi suất cho mỗi Kỳ Tính Lãi tiếp theo:* bằng tổng của tối đa 4,2 % (bốn phẩy hai phần trăm)/năm và Lãi Suất Tham Chiếu.

Trong đó,

"**Lãi Suất Tham Chiếu**" có nghĩa là trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm áp dụng cho khách hàng cá nhân, kỳ hạn 12 (mười hai) tháng bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam công bố vào hoặc vào khoảng 11:00 giờ sáng (giờ Việt Nam) của ngày xác định lãi suất của Kỳ Tính Lãi đó.

"**Kỳ Tính Lãi**" có nghĩa là mỗi giai đoạn kéo dài 03 (ba) tháng liên tục bắt đầu từ ngày phát hành Trái Phiếu đến ngày đáo hạn Trái Phiếu (hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc theo các quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu).

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

- (a) **Thanh toán gốc:** Gốc được thanh toán một lần vào ngày đáo hạn Trái Phiếu (trừ trường hợp Trái Phiếu bị mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc phù hợp với Các Điều Khoản Trái Phiếu).
- (b) **Thanh toán lãi:** Lãi Trái Phiếu sẽ được thanh toán định kỳ vào Ngày Thanh Toán Lãi (trừ trường hợp Trái Phiếu bị mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc phù hợp

với Các Điều Kiện Trái Phiếu).

Trong đó,

"Ngày Thanh Toán Lãi": đối với mỗi Kỳ Tính Lãi, có nghĩa là ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi đó.

17. **Giao dịch Trái Phiếu:** 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 trong vòng 01 (một) năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành, trừ trường hợp theo quyết định của Tòa án hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật; sau thời gian 01 (một) năm nêu trên, Trái Phiếu có thể được tự do chuyển nhượng mà không bị giới hạn số lượng nhà đầu tư.
18. **Mua lại Trái Phiếu trước hạn:** Sau 12 (mười hai) tháng kể từ ngày phát hành Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành được phép mua lại trước hạn một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành, tuy nhiên việc bán lại Trái Phiếu sẽ do quyết định của mỗi người sở hữu Trái Phiếu. Chi tiết việc mua lại trước hạn Trái Phiếu sẽ do Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành quyết định.
19. **Phương thức phát hành:** Bảo lãnh phát hành theo hình thức cố gắng tối đa.
20. **Đăng ký, lưu ký Trái Phiếu:** Trái Phiếu được đăng ký và lưu ký tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương (sau đây gọi là "TCBS").
21. **Niêm yết:** Trái Phiếu sẽ được đăng ký, lưu ký tại Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam và niêm yết trên một Sở Giao dịch Chứng khoán khi các Trái Phiếu đáp ứng đủ các điều kiện niêm yết và theo quyết định của Tổ Chức Phát Hành.
22. **Tổ chức bảo lãnh phát hành:** TCBS.
23. **Đại diện người sở hữu trái phiếu:** TCBS.
24. **Đại lý đăng ký ban đầu:** TCBS.
25. **Tổ chức lưu ký ban đầu:** TCBS.
26. **Tổ chức nhận tài sản bảo đảm:** TCBS (với tư cách là Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hành động nhân danh và vì lợi ích của những Người Sở Hữu Trái Phiếu).
27. **Tổ chức quản lý tài khoản:** Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam.
28. **Luật điều chỉnh:** Luật Việt Nam.
29. **Công bố thông tin:** Tổ Chức Phát Hành cam kết công bố thông tin liên quan đến Trái Phiếu theo quy định pháp luật hiện hành.
30. **Các cam kết khác đối với nhà đầu tư:** Tổ Chức Phát Hành cam kết thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu đúng hạn. Các cam kết chi tiết khác sẽ được thể hiện trong các tài liệu giao dịch của Trái Phiếu khi phát hành.
31. **Quyền lợi và trách nhiệm của nhà đầu tư:**
 - Nhà đầu tư mua Trái Phiếu được Tổ Chức 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 (nếu có) theo các văn kiện Trái Phiếu có liên quan;

31444
CÔNG TY
CỔ PHẦN
CHỨNG KHOÁN
KỸ THƯƠNG
A O C
VA
HỒ C

- Trừ trường hợp bị hạn chế giao dịch theo quy định về phát hành trái phiếu riêng lẻ, nhà đầu tư mua Trái Phiếu được dùng Trái Phiếu để chuyển nhượng, cho, tặng, để lại thừa kế, chiết khấu và sử dụng Trái Phiếu làm tài sản bảo đảm trong các quan hệ dân sự và quan hệ thương mại theo quy định của pháp luật hiện hành;
 - Nhà đầu tư mua Trái Phiếu có trách nhiệm theo các quy định của pháp luật hiện hành và các văn kiện Trái Phiếu có liên quan.
32. **Quyền lợi và trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành:** Tổ Chức Phát Hành có các quyền lợi và trách nhiệm theo các quy định của pháp luật hiện hành và văn kiện Trái Phiếu có liên quan.
33. **Trách nhiệm và nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân cung cấp dịch vụ liên quan đến Trái Phiếu:** Các tổ chức, cá nhân cung cấp các dịch vụ liên quan đến Trái Phiếu có trách nhiệm và nghĩa vụ được quy định cụ thể theo các quy định pháp luật hiện hành và các văn kiện Trái Phiếu có liên quan.
34. **Các điều kiện khác:** Sẽ được quy định cụ thể trong Các Điều Kiện Trái Phiếu và các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu theo Phương Án Phát Hành này. Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành hoặc người được ủy quyền hợp lệ thỏa thuận quyết định các điều kiện khác.

V. TÀI SẢN BẢO ĐẢM

Các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành liên quan đến Trái Phiếu sẽ được bảo đảm bằng các tài sản thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc bên thứ ba như sau:

- (a) Cổ phần của Tổ Chức Phát Hành thuộc sở hữu của các cổ đông của Tổ Chức Phát Hành;
- (b) Toàn bộ cổ phần của Nova Phú Sa thuộc sở hữu của các cổ đông của Nova Phú Sa;
- (c) Toàn bộ phần vốn góp của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Phát ("An Phát") thuộc sở hữu của các thành viên góp vốn của An Phát;
- (d) Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh nguyên tắc giữa An Phát và Nova Phú Sa;
- (e) Quyền tài sản phát sinh từ các văn bản giao dịch liên quan đến việc chuyển nhượng Dự Án Cồn Ấu cho Nova Phú Sa;
- (f) Toàn bộ động sản, quyền tài sản liên quan đến Dự Án Sân Golf;
- (g) Trong phạm vi pháp luật Việt Nam cho phép, toàn bộ động sản, quyền tài sản và các quyền khác liên quan đến Dự Án Khu Biệt Thự;
- (h) Các tài sản bổ sung và/hoặc thay thế khác (nếu cần thiết) thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc (các) bên thứ ba.

Để làm rõ, một phần hoặc toàn bộ tài sản bảo đảm nêu trên cũng được dùng để bảo đảm chung cho các nghĩa vụ khác của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc các bên khác theo quy định tại các văn kiện Trái Phiếu có liên quan.

153-C
JTU
HÍ MINH

Trong đó,

"**Nova Phú Sa**" có nghĩa là Công ty Cổ phần Nova Phú Sa, một công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0313123539 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 03 tháng 02 năm 2015, như được sửa đổi bổ sung từng thời điểm.

"**Dự Án Cồn Ấu**" có nghĩa là dự án sân golf Cồn Ấu tại Khu vực Cồn Ấu, Phường Hưng Phú, Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ với diện tích là 77,31 ha ("**Dự Án Sân Golf**") và dự án khu biệt thự Cồn Ấu, phường Hưng Phú, quận Cái Răng có diện tích khoảng 24,7 ha ("**Dự Án Khu Biệt Thự**")") trên khu đất có diện tích khoảng 102 ha tại phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ ("**Khu Đất**"), căn cứ theo:

- Quyết định số 209/QĐ-UBND ngày 24/01/2019 phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Dự Án Sân Golf;
- Quyết định số 238/QĐ-UBND ngày 21/01/2019 của UBND thành phố Cần Thơ về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu biệt thự Cồn Ấu, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ;
- Quyết định số 1200/QĐ-UBND ngày 21/05/2019 của UBND Thành phố Cần Thơ thông báo kết quả sơ tuyển lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự Án Khu Biệt Thự;
- Quyết định số 645/QĐ-TTg ngày 29/05/2019 của Thủ tướng chính phủ về việc phê duyệt chủ trương đầu tư Dự Án Sân Golf, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

VI. KẾ HOẠCH BỐ TRÍ NGUỒN CHO VIỆC THANH TOÁN GÓC, LÃI TRÁI PHIẾU

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng nguồn thu hợp pháp từ hoạt động kinh doanh, nguồn thu từ hoạt động tài chính và các nguồn thu khác của Tổ Chức Phát Hành để thanh toán tiền lãi và khoản tiền gốc của Trái Phiếu khi đến hạn hoặc mua lại trước hạn Trái Phiếu theo quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu.

TCP
*

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: 87/2020-NQ.HĐQT-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 08 năm 2020
Ho Chi Minh City, August 07, 2020

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

(V/v: Phê duyệt các công việc liên quan đến việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo hình thức riêng lẻ năm 2020 với tổng khối lượng phát hành tối đa 95 tỷ đồng)

(For: Approving matters related to the issuance of corporate bonds in form of private placement in 2020 with a total face value of up to VND 95 billion)

Căn cứ/ Pursuant to:

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2014;
Law on Enterprises No. 68/2014/QH13 adopted by the National Assembly 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;
- Căn cứ Nghị định số 163/2018/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 04 tháng 12 năm 2018 về phát hành trái phiếu doanh nghiệp;
Pursuant to the Decree No. 163/2018/ND-CP issued by the Government dated December 04th, 2018 on issuance of corporate bonds;
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công Ty");
Charter of No Va Land Investment Group Corporation (the "Company");
- Biên bản họp Hội đồng quản trị ("HĐQT") Công Ty ngày 07/8/2020.
Meeting Minutes of the Board of Directors (the "BOD") of the Company dated on August 07, 2020.

QUYẾT NGHỊ RESOLVE

ĐIỀU 1: Phê duyệt việc Công Ty phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo hình thức riêng lẻ với tổng khối lượng phát hành tối đa 95.000.000.000 VND (bằng chữ: chín mươi lăm tỷ đồng) ("Trái Phiếu") theo phương án phát hành trái phiếu được đính kèm Phụ Lục của Nghị quyết này ("Phương Án Phát Hành").

ARTICLE 1: Approving the issuance of bonds by the Company in form of private placement with the total face value of VND 95,000,000,000 (Ninety five billion Vietnamese Dong) (the "Bond") in accordance with the bond issuance plan attached hereto as Appendix of this Resolution (the "Issuance Plan").

ĐIỀU 2: Phê duyệt phương án sử dụng vốn thu được từ việc chào bán Trái Phiếu cho các mục đích nêu tại Phương Án Phát Hành và phương án bố trí nguồn trả nợ Trái Phiếu nêu tại Phương Án Phát Hành

ARTICLE 2: *Approving the plan of use and repayment of proceeds from the Bond offering for the purposes stated in the Issuance Plan and the plan to repay the Bond as specified in the Issuance Plan*

ĐIỀU 3: Phê duyệt việc sử dụng tài sản thuộc sở hữu của Công Ty và (các) bên thứ ba để bảo đảm cho các nghĩa vụ của Công Ty liên quan đến Trái Phiếu như nêu tại Phương Án Phát Hành

ARTICLE 3: *Approving the use of assets of the Company and of third party(ies) in order to secure the obligations of the Company related to the Bond as specified in the Issuance Plan*

ĐIỀU 4: Phê duyệt việc Công Ty đăng ký Trái Phiếu tại Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam ("VSD"), niêm yết trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán được công nhận tại Việt Nam sau khi Trái Phiếu được phát hành phù hợp với Điều 1 của Nghị quyết này và đáp ứng các điều kiện niêm yết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

ARTICLE 4: *Approving the Company's registration of the Bond at the Vietnam Securities Depository ("VSD"), listing of the Bond on the recognized Stock Exchange in Vietnam after the Bond is issued in accordance with the Article 1 of this Resolution and after satisfying the listing conditions as prescribed by Vietnamese laws.*

ĐIỀU 5: Phê duyệt việc giao cho Tổng Giám đốc của Công Ty (là người đại diện theo pháp luật của Công Ty), hoặc người được Tổng Giám đốc của Công Ty ủy quyền căn cứ tình hình cụ thể được toàn quyền quyết định và chịu trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện các công việc sau đây:

ARTICLE 5: *Authorising to the Chief Executive Officer of the Company (the Legal representative) or the person authorized by the Chief Executive Officer based on the specified situation to organizing the implementation of the following tasks:*

- a) Thương lượng và quyết định các vấn đề liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc (i) quyết định các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu, quy định lãi suất thực tế, thời điểm phát hành Trái Phiếu, khối lượng Trái Phiếu phát hành thực tế, danh sách nhà đầu tư, các khoản phí liên quan đến việc phát hành; (ii) thương lượng và quyết định các vấn đề liên quan đến việc sử dụng tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu, kể cả mức phân bổ số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu cho các mục đích và phương án sử dụng vốn đã được phê duyệt, cách thức thực hiện và việc bố trí nguồn trả nợ Trái Phiếu; (iii) quyết định việc đàm phán, ký kết và tổ chức thực hiện các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu; (iv) quyết định việc sửa đổi và điều chỉnh các tài liệu khác liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu (nếu có); (v) quyết định việc mua lại Trái Phiếu trước hạn; và (vi) quyết định các vấn đề khác liên quan đến Trái Phiếu;

Negotiating and deciding on matters related to the Bond issuance, including but not limited to (i) deciding on the terms and conditions of the Bond, setting the actual interest rate, date of issuance of the Bond, actual volume of the issued Bond, list of investors, fees related to the issuance; (ii) negotiating and deciding on matters related to the use of proceeds from the Bond issuance, including the distribution of proceeds from the Bond issuance for

the approved purposes and plans of use of proceeds, implementation plan and arrangement of sources to repay the Bond; (iii) negotiating, signing and implementing the contracts, agreements and documents related to the Bond issuance; (iv) deciding to amend and adjust other documents related to the Bond issuance (if any); (v) deciding to early redeem the Bond; and (vi) deciding other matters relating to the Bond;

- b) Quyết định và tổ chức triển khai thực hiện các công việc liên quan đến việc đăng ký và niêm yết; hủy đăng ký và niêm yết một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu ("**Đăng Ký Và Niêm Yết**"), bao gồm nhưng không giới hạn ở các công việc sau đây: (i) quyết định thời hạn Đăng Ký Và Niêm Yết cụ thể của Trái Phiếu; (ii) quyết định các hồ sơ, tài liệu nộp cho các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc Đăng Ký Và Niêm Yết Trái Phiếu phù hợp với quy định của pháp luật; (iii) làm việc và giải trình với các cơ quan chức năng và các đơn vị có liên quan về hồ sơ Đăng Ký Và Niêm Yết và các vấn đề khác liên quan đến việc Đăng Ký Và Niêm Yết Trái Phiếu; và (iv) thực hiện các công việc khác mà Tổng Giám đốc thấy cần thiết nhằm thực hiện thành công việc Đăng Ký Và Niêm Yết Trái Phiếu tại VSD và một sở giao dịch chứng khoán được công nhận tại Việt Nam;

Deciding and organizing the implementation of matters relating to the registration and listing; deregistration and delisting part or all of the Bond ("Registration And Listing"), including but not limited to: (i) determining the specific term of the Registration And Listing of Bond; (ii) deciding the dossier, documents to be submitted to the competent State agencies relating to the Registration And Listing of Bond in accordance with the laws; (iii) working and explaining to the relevant authorities and agencies on the Registration And Listing dossiers and other issues related to the Registration And Listing of the Bond; and (iv) performing other tasks that the General Director deems necessary to successfully carry out the Registration And Listing of the Bond at VSD and at a recognized stock exchange in Vietnam;

- c) Quyết định các vấn đề liên quan đến tài sản bảo đảm của Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn ở giá trị tài sản bảo đảm; việc thay thế, bổ sung, rút bớt tài sản bảo đảm; việc chia sẻ tài sản bảo đảm; các điều khoản và điều kiện; việc ký kết, sửa đổi, bổ sung các hợp đồng bảo đảm và các tài liệu liên quan; và thực hiện các thủ tục để hoàn tất việc cầm cố và/hoặc thế chấp tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu; và

Deciding on matters related to the security assets of the Bond, including but not limited to the value of the security assets; the replacement, addition and reduction of security assets; sharing of the security assets; terms and conditions; the signing, amendment, supplementation of security contracts and related documents; and performing procedures to complete the pledge and /or mortgage of security assets for the Bond; and

- d) Thực hiện các công việc và thủ tục cần thiết khác nhằm phát hành thành công Trái Phiếu, hoàn tất việc Đăng Ký Và Niêm Yết Trái Phiếu và các nội dung phát sinh trong quá trình vận hành Trái Phiếu.

Carrying out other tasks and procedures necessary to successfully issue the Bond, complete the Registration And Listing of the Bond and the matter arising during the operation of the Bond.

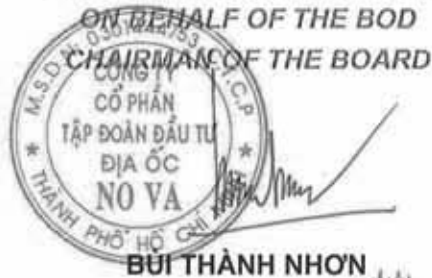
ĐIỀU 6: Các thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, các Phòng/Ban và các cá nhân có liên quan của Công Ty chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

ARTICLE 6: The BOD members, the Board of Management, related Department and related persons shall be responsible to perform this Resolution.

ĐIỀU 7: Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký

ARTICLE 7: This Resolution shall take effect from the date of signing.

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



4753
TY
IÁN
I ĐẦU
ỐC
VA
HỒ C

PHỤ LỤC
PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU BOND NVL022022 NĂM 2020
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
(Đính kèm Nghị Quyết số 87/2020-NQ.HĐQT-NVLG
của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va)

Phương án phát hành này ("**Phương Án Phát Hành**") là cơ sở cho việc phát hành các trái phiếu bằng Đồng Việt Nam, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được đảm bảo bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Tổ Chức Phát Hành (như được định nghĩa dưới đây), phát hành riêng lẻ theo quy định tại Nghị định 163/2018/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 04 tháng 12 năm 2018 về phát hành trái phiếu doanh nghiệp ("**Nghị Định 163**"), với tổng mệnh giá tối đa **95.000.000.000 VND** (bằng chữ: *chín mươi lăm tỷ đồng*) ("**Trái Phiếu**") của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("**Tổ Chức Phát Hành**") theo các nội dung trình bày trong Phương Án Phát Hành này. Phương Án Phát Hành này chỉ quy định các điều kiện chính của Trái Phiếu và nội dung chính của việc phát hành Trái Phiếu. Các điều kiện cụ thể của Trái Phiếu và nội dung khác của việc phát hành Trái Phiếu sẽ được quy định trong các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu ("**Các Điều Kiện Trái Phiếu**") và các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu khác được ký kết bởi hoặc nhân danh Tổ Chức Phát Hành nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu.

I. THÔNG TIN VỀ 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: Tổ Chức Phát Hành hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần đại chúng
- Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp: Số 0301444753 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992, được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm.
- Vốn điều lệ: 9.695.407.970.000 VND (bằng chữ: *Chín nghìn sáu trăm chín mươi lăm tỷ bốn trăm linh bảy triệu chín trăm bảy mươi nghìn đồng*);
- Địa chỉ trụ sở chính: 313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 07, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. Ngành nghề kinh doanh chính

Tổ Chức Phát Hành thực hiện các nghiệp vụ kinh doanh chính sau:

- 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);
- 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;

- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- 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;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác (Chi tiết: Các công tác thi công khác);
- 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; Dịch vụ thiết kế kỹ thuật cho việc xây dựng cho các công trình kỹ thuật dân dụng);
- Hoạt động tư vấn quản lý (Chi tiết: Dịch vụ tư vấn quản lý; Dịch vụ tư vấn quản lý dự án khác với dịch vụ xây dựng);
- 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).

3. Tình hình tài chính của Tổ Chức Phát Hành

3.1. Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản trong 3 năm liền kề trước năm phát hành và dự kiến thay đổi sau khi phát hành Trái Phiếu:

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	Dự kiến sau phát hành
1	Vốn chủ sở hữu thực có	Triệu đồng	13.256.391	19.969.800	24.461.074	24.461.074
2	Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu thực có	Lần	1,35	1,40	1,41	1,45 (*)
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	Triệu đồng	2.061.643	3.278.949	3.387.322	3.387.322
4	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	%	17,69	19,74	15,25	15,25

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán cho các năm 2018, 2019 của Tổ Chức Phát Hành)

(*) được tính trên giả định tổng khối lượng trái phiếu phát hành thành công là 1.290.000.000 VND.

3.2. Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu đã phát hành trong 03 (ba) năm liền tiếp trước đợt phát hành trái phiếu:

Tại thời điểm lập Phương Án Phát Hành này, Tổ Chức Phát Hành đã thực hiện thanh toán đầy đủ khoản gốc, lãi trái phiếu đã phát hành trong 03 (ba) năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu.

3.3. Ý kiến kiểm toán đối với báo cáo tài chính năm 2019 của Tổ Chức Phát Hành:

- Công ty kiểm toán: Công ty TNHH PwC (Việt Nam)
- Ý kiến kiểm toán: "*Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, 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*"

II. MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH VÀ PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN

1. Mục đích phát hành

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán các Trái Phiếu cho các mục đích sau:

- Tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành; và/hoặc
- Thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của Tổ Chức Phát Hành.

2. Kế hoạch sử dụng số tiền thu được

Số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu sẽ được Tổ Chức Phát Hành sử dụng phù hợp với (các) mục đích phát hành nêu trên.

Theo thẩm quyền được giao bởi Hội đồng Quản trị ("HĐQT"), Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành có quyền quyết định mức phân bổ số tiền thu được từ việc chào bán các Trái Phiếu cho các mục đích và phương án nêu trên trên cơ sở linh hoạt và phù hợp với quy định của pháp luật, điều lệ và quy chế nội bộ của Tổ Chức Phát Hành.

III. CÁC TÀI LIỆU VÀ VĂN BẢN PHÁP LÝ CHỨNG MINH DOANH NGHIỆP ĐÁP ỨNG ĐIỀU KIỆN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU THEO NGHỊ ĐỊNH 163

1. Căn cứ pháp lý

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014;
- Nghị Định 163.

2. Tính tuân thủ của đợt phát hành

Tổ Chức Phát Hành tuân thủ các quy định tại Điều 10 của Nghị Định 163, cụ thể như sau:

Nội dung liên quan	Hiện trạng
Doanh nghiệp phát hành là công ty cổ phần hoặc công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam	Đáp ứng. Căn cứ: Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301444753 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992 (được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm).

Có thời gian hoạt động tối thiểu 01 năm kể từ ngày được cấp lần đầu Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp	Đáp ứng. Thời gian hoạt động từ năm 1992. Căn cứ: Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301444753 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992 (được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm).
Có báo cáo tài chính năm trước liền kề của năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán đủ điều kiện theo quy định.	Đáp ứng. Căn cứ: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2019 và được kiểm toán bởi Công ty TNHH PwC (Việt Nam) (PwC). PwC là một tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính của đơn vị có lợi ích công chúng theo quy định của Luật Kiểm toán Độc lập.
Số lượng nhà đầu tư đăng ký mua Trái phiếu	Tuân thủ. Tổ Chức Phát Hành chỉ chào bán cho số lượng dưới 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.
Phương Án Phát Hành đã được phê duyệt bởi cấp có thẩm quyền	Tuân thủ. Dự kiến Phương Án Phát Hành sẽ được HĐQT của Tổ Chức Phát Hành phê duyệt.
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	Đáp ứng. Tổ Chức Phát Hành đã thực hiện thanh toán đầy đủ khoản gốc, lãi trái phiếu đã phát hành trong 03 (ba) năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu.
Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ đảm bảo an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành	Không áp dụng.

IV. CÁC ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN CHÍNH CỦA TRÁI PHIẾU

- Loại hình Trái Phiếu:** Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được bảo đảm bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Tổ Chức Phát Hành.
- Tổng khối lượng các Trái Phiếu dự kiến phát hành:** tối đa tương đương với 95.000.000.000 VND (bằng chữ: chín mươi lăm tỷ đồng).
- Kỳ hạn:** tối đa 24 (hai mươi tư) tháng.
- Mệnh giá Trái Phiếu:** 100.000 VND (bằng chữ: một trăm nghìn đồng)/Trái Phiếu.
- Tính chất:** Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được đảm bảo bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Tổ Chức Phát Hành. Trong trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán

cho các nghĩa vụ liên quan đến Trái Phiếu thì phần nghĩa vụ chưa được thanh toán đủ sẽ có thứ tự thanh toán ít nhất ngang bằng với các nghĩa vụ chung khác không được bảo đảm (dù là nghĩa vụ hiện tại hoặc trong tương lai) của Tổ Chức Phát Hành (trừ các trường hợp ưu tiên thanh toán bắt buộc theo các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan).

6. **Hình thức Trái Phiếu:** Bút toán ghi sổ và/hoặc dữ liệu điện tử, cấp trích lục sổ đăng ký người sở hữu Trái Phiếu khi có yêu cầu.
7. **Hình thức phát hành:** Phát hành riêng lẻ theo quy định của Nghị Định 163.
8. **Loại tiền tệ phát hành và thanh toán:** Đồng Việt Nam (VND).
9. **Giá phát hành:** 100% mệnh giá Trái Phiếu.
10. **Địa điểm tổ chức đợt phát hành:** Trụ sở chính của Tổ Chức Phát Hành.
11. **Thời gian phát hành Trái Phiếu:** Dự kiến trong Quý III năm 2020. Thời gian thực tế phát hành Trái Phiếu sẽ do Tổng Giám đốc quyết định.
12. **Số lượng đợt phát hành:** 01 (một) đợt.
13. **Thời gian phân phối:** dự kiến trong vòng 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày phát hành Trái Phiếu.
14. **Đối tượng phát hành:** các nhà đầu tư là tổ chức và cá nhân trong nước và nước ngoài.
15. **Lãi suất dự kiến của Trái Phiếu:** kết hợp giữa lãi suất cố định và thả nổi, dự kiến như sau:
 - (a) *Lãi suất cho Kỳ Tính Lãi đầu tiên:* tối đa 10,5% (mười phẩy năm phần trăm)/năm; và
 - (b) *Lãi suất cho mỗi Kỳ Tính Lãi tiếp theo:* bằng tổng của tối đa 4,2 % (bốn phẩy hai phần trăm)/năm và Lãi Suất Tham Chiếu.

Trong đó,

"Lãi Suất Tham Chiếu" có nghĩa là trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm áp dụng cho khách hàng cá nhân, kỳ hạn 12 (mười hai) tháng bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam công bố vào hoặc vào khoảng 11:00 giờ sáng (giờ Việt Nam) của ngày xác định lãi suất của Kỳ Tính Lãi đó.

"Kỳ Tính Lãi" có nghĩa là mỗi giai đoạn kéo dài 03 (ba) tháng liên tục bắt đầu từ ngày phát hành Trái Phiếu đến ngày đáo hạn Trái Phiếu (hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc theo các quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu).

16. **Phương thức thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu:**
 - (a) Thanh toán gốc: Gốc được thanh toán một lần vào ngày đáo hạn Trái Phiếu (trừ trường hợp Trái Phiếu bị mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc phù hợp với Các Điều Khoản Trái Phiếu).
 - (b) Thanh toán lãi: Lãi Trái Phiếu sẽ được thanh toán định kỳ vào Ngày Thanh Toán Lãi (trừ trường hợp Trái Phiếu bị mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc phù hợp

với Các Điều Kiện Trái Phiếu).

Trong đó,

“Ngày Thanh Toán Lãi”: đối với mỗi Kỳ Tính Lãi, có nghĩa là ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi đó.

17. **Giao dịch Trái Phiếu:** 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 trong vòng 01 (một) năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành, trừ trường hợp theo quyết định của Tòa án hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật; sau thời gian 01 (một) năm nêu trên, Trái Phiếu có thể được tự do chuyển nhượng mà không bị giới hạn số lượng nhà đầu tư.
18. **Mua lại Trái Phiếu trước hạn:** Sau 12 (mười hai) tháng kể từ ngày phát hành Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành được phép mua lại trước hạn một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành, tuy nhiên việc bán lại Trái Phiếu sẽ do quyết định của mỗi người sở hữu Trái Phiếu. Chi tiết việc mua lại trước hạn Trái Phiếu sẽ do Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành quyết định.
19. **Phương thức phát hành:** Bảo lãnh phát hành theo hình thức cố gắng tối đa.
20. **Đăng ký, lưu ký Trái Phiếu:** Trái Phiếu được đăng ký và lưu ký tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương (sau đây gọi là “TCBS”).
21. **Niêm yết:** Trái Phiếu sẽ được đăng ký, lưu ký tại Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam và niêm yết trên một Sở Giao dịch Chứng khoán khi các Trái Phiếu đáp ứng đủ các điều kiện niêm yết và theo quyết định của Tổ Chức Phát Hành.
22. **Tổ chức bảo lãnh phát hành:** TCBS.
23. **Đại diện người sở hữu trái phiếu:** TCBS.
24. **Đại lý đăng ký ban đầu:** TCBS.
25. **Tổ chức lưu ký ban đầu:** TCBS.
26. **Tổ chức nhận tài sản bảo đảm:** TCBS (với tư cách là Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hành động nhân danh và vì lợi ích của những Người Sở Hữu Trái Phiếu).
27. **Tổ chức quản lý tài khoản:** Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam.
28. **Luật điều chỉnh:** Luật Việt Nam.
29. **Công bố thông tin:** Tổ Chức Phát Hành cam kết công bố thông tin liên quan đến Trái Phiếu theo quy định pháp luật hiện hành.
30. **Các cam kết khác đối với nhà đầu tư:** Tổ Chức Phát Hành cam kết thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu đúng hạn. Các cam kết chi tiết khác sẽ được thể hiện trong các tài liệu giao dịch của Trái Phiếu khi phát hành.
31. **Quyền lợi và trách nhiệm của nhà đầu tư:**
 - Nhà đầu tư mua Trái Phiếu được Tổ Chức 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 (nếu có) theo các văn kiện Trái Phiếu có liên quan;

- Trừ trường hợp bị hạn chế giao dịch theo quy định về phát hành trái phiếu riêng lẻ, nhà đầu tư mua Trái Phiếu được dùng Trái Phiếu để chuyển nhượng, cho, tặng, để lại thừa kế, chiết khấu và sử dụng Trái Phiếu làm tài sản bảo đảm trong các quan hệ dân sự và quan hệ thương mại theo quy định của pháp luật hiện hành;
 - Nhà đầu tư mua Trái Phiếu có trách nhiệm theo các quy định của pháp luật hiện hành và các văn kiện Trái Phiếu có liên quan.
32. **Quyền lợi và trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành:** Tổ Chức Phát Hành có các quyền lợi và trách nhiệm theo các quy định của pháp luật hiện hành và văn kiện Trái Phiếu có liên quan.
33. **Trách nhiệm và nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân cung cấp dịch vụ liên quan đến Trái Phiếu:** Các tổ chức, cá nhân cung cấp các dịch vụ liên quan đến Trái Phiếu có trách nhiệm và nghĩa vụ được quy định cụ thể theo các quy định pháp luật hiện hành và các văn kiện Trái Phiếu có liên quan.
34. **Các điều kiện khác:** Sẽ được quy định cụ thể trong Các Điều Kiện Trái Phiếu và các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu theo Phương Án Phát Hành này. Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành hoặc người được ủy quyền hợp lệ thỏa thuận quyết định các điều kiện khác.

V. TÀI SẢN BẢO ĐẢM

Các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành liên quan đến Trái Phiếu sẽ được bảo đảm bằng các tài sản thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc bên thứ ba như sau:

- (a) Cổ phần của Tổ Chức Phát Hành thuộc sở hữu của các cổ đông của Tổ Chức Phát Hành;
- (b) Toàn bộ cổ phần của Nova Phú Sa thuộc sở hữu của các cổ đông của Nova Phú Sa;
- (c) Toàn bộ phần vốn góp của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Phát ("**An Phát**") thuộc sở hữu của các thành viên góp vốn của An Phát;
- (d) Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh nguyên tắc giữa An Phát và Nova Phú Sa;
- (e) Quyền tài sản phát sinh từ các văn bản giao dịch liên quan đến việc chuyển nhượng Dự Án Cồn Ấu cho Nova Phú Sa;
- (f) Toàn bộ động sản, quyền tài sản liên quan đến Dự Án Sân Golf;
- (g) Trong phạm vi pháp luật Việt Nam cho phép, toàn bộ động sản, quyền tài sản và các quyền khác liên quan đến Dự Án Khu Biệt Thự;
- (h) Các tài sản bổ sung và/hoặc thay thế khác (nếu cần thiết) thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc (các) bên thứ ba.

Để làm rõ, một phần hoặc toàn bộ tài sản bảo đảm nêu trên cũng được dùng để bảo đảm chung cho các nghĩa vụ khác của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc các bên khác theo quy định tại các văn kiện Trái Phiếu có liên quan.

Trong đó,

"**Nova Phú Sa**" có nghĩa là Công ty Cổ phần Nova Phú Sa, một công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0313123539 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 03 tháng 02 năm 2015, như được sửa đổi bổ sung từng thời điểm.

"**Dự Án Cồn Ấu**" có nghĩa là dự án sân golf Cồn Ấu tại Khu vực Cồn Ấu, Phường Hưng Phú, Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ với diện tích là 77,31 ha ("**Dự Án Sân Golf**") và dự án khu biệt thự Cồn Ấu, phường Hưng Phú, quận Cái Răng có diện tích khoảng 24,7 ha ("**Dự Án Khu Biệt Thự**")) trên khu đất có diện tích khoảng 102 ha tại phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ ("**Khu Đất**"), căn cứ theo:

- Quyết định số 209/QĐ-UBND ngày 24/01/2019 phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Dự Án Sân Golf;
- Quyết định số 238/QĐ-UBND ngày 21/01/2019 của UBND thành phố Cần Thơ về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu biệt thự Cồn Ấu, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ;
- Quyết định số 1200/QĐ-UBND ngày 21/05/2019 của UBND Thành phố Cần Thơ thông báo kết quả sơ tuyển lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự Án Khu Biệt Thự;
- Quyết định số 645/QĐ-TTg ngày 29/05/2019 của Thủ tướng chính phủ về việc phê duyệt chủ trương đầu tư Dự Án Sân Golf, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

VI. KẾ HOẠCH BỐ TRÍ NGUỒN CHO VIỆC THANH TOÁN GÓC, LÃI TRÁI PHIẾU

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng nguồn thu hợp pháp từ hoạt động kinh doanh, nguồn thu từ hoạt động tài chính và các nguồn thu khác của Tổ Chức Phát Hành để thanh toán tiền lãi và khoản tiền gốc của Trái Phiếu khi đến hạn hoặc mua lại trước hạn Trái Phiếu theo quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu.



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: ~~28~~.../2020-NQ.HĐQT-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày ~~07~~... tháng 08 năm 2020
Ho Chi Minh City, August ~~07~~... 2020

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

(V/v: Phê duyệt các công việc liên quan đến việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo hình thức riêng lẻ năm 2020 với tổng khối lượng phát hành tối đa 95 tỷ đồng)

(For: Approving matters related to the issuance of corporate bonds in form of private placement in 2020 with a total face value of up to VND 95 billion)

Căn cứ/ Pursuant to:

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2014;
Law on Enterprises No. 68/2014/QH13 adopted by the National Assembly 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;
- Căn cứ Nghị định số 163/2018/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 04 tháng 12 năm 2018 về phát hành trái phiếu doanh nghiệp;
Pursuant to the Decree No. 163/2018/ND-CP issued by the Government dated December 04th, 2018 on issuance of corporate bonds;
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công Ty");
Charter of No Va Land Investment Group Corporation (the "Company");
- Biên bản họp Hội đồng quản trị ("HĐQT") Công Ty ngày ~~07~~.../8/2020.
Meeting Minutes of the Board of Directors (the "BOD") of the Company dated on August ~~07~~... 2020.

QUYẾT NGHỊ RESOLVE

ĐIỀU 1: Phê duyệt việc Công Ty phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo hình thức riêng lẻ với tổng khối lượng phát hành tối đa 95.000.000.000 VND (bằng chữ: chín mươi lăm tỷ đồng) ("Trái Phiếu") theo phương án phát hành trái phiếu được đính kèm Phụ Lục của Nghị quyết này ("Phương Án Phát Hành").

ARTICLE 1: Approving the issuance of bonds by the Company in form of private placement with the total face value of VND 95,000,000,000 (Ninety five billion Vietnamese Dong) (the "Bond") in accordance with the bond issuance plan attached hereto as Appendix of this Resolution (the "Issuance Plan").

ĐIỀU 2: Phê duyệt phương án sử dụng vốn thu được từ việc chào bán Trái Phiếu cho các mục đích nêu tại Phương Án Phát Hành và phương án bố trí nguồn trả nợ Trái Phiếu nêu tại Phương Án Phát Hành

ARTICLE 2: Approving the plan of use and repayment of proceeds from the Bond offering for the purposes stated in the Issuance Plan and the plan to repay the Bond as specified in the Issuance Plan

ĐIỀU 3: Phê duyệt việc sử dụng tài sản thuộc sở hữu của Công Ty và (các) bên thứ ba để bảo đảm cho các nghĩa vụ của Công Ty liên quan đến Trái Phiếu như nêu tại Phương Án Phát Hành

ARTICLE 3: Approving the use of assets of the Company and of third party(ies) in order to secure the obligations of the Company related to the Bond as specified in the Issuance Plan

ĐIỀU 4: Phê duyệt việc Công Ty đăng ký Trái Phiếu tại Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam ("VSD"), niêm yết trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán được công nhận tại Việt Nam sau khi Trái Phiếu được phát hành phù hợp với Điều 1 của Nghị quyết này và đáp ứng các điều kiện niêm yết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

ARTICLE 4: Approving the Company's registration of the Bond at the Vietnam Securities Depository ("VSD"), listing of the Bond on the recognized Stock Exchange in Vietnam after the Bond is issued in accordance with the Article 1 of this Resolution and after satisfying the listing conditions as prescribed by Vietnamese laws.

ĐIỀU 5: Phê duyệt việc giao cho Tổng Giám đốc của Công Ty (là người đại diện theo pháp luật của Công Ty), hoặc người được Tổng Giám đốc của Công Ty ủy quyền căn cứ tình hình cụ thể được toàn quyền quyết định và chịu trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện các công việc sau đây:

ARTICLE 5: Authorising to the Chief Executive Officer of the Company (the Legal representative) or the person authorized by the Chief Executive Officer based on the specified situation to organizing the implementation of the following tasks:

- a) Thương lượng và quyết định các vấn đề liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc (i) quyết định các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu, quy định lãi suất thực tế, thời điểm phát hành Trái Phiếu, khối lượng Trái Phiếu phát hành thực tế, danh sách nhà đầu tư, các khoản phí liên quan đến việc phát hành; (ii) thương lượng và quyết định các vấn đề liên quan đến việc sử dụng tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu, kể cả mức phân bổ số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu cho các mục đích và phương án sử dụng vốn đã được phê duyệt, cách thức thực hiện và việc bố trí nguồn trả nợ Trái Phiếu; (iii) quyết định việc đảm phán, ký kết và tổ chức thực hiện các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu; (iv) quyết định việc sửa đổi và điều chỉnh các tài liệu khác liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu (nếu có); (v) quyết định việc mua lại Trái Phiếu trước hạn; và (vi) quyết định các vấn đề khác liên quan đến Trái Phiếu;

Negotiating and deciding on matters related to the Bond issuance, including but not limited to (i) deciding on the terms and conditions of the Bond, setting the actual interest rate, date of issuance of the Bond, actual volume of the issued Bond, list of investors, fees related to the issuance; (ii) negotiating and deciding on matters related to the use of proceeds from the Bond issuance, including the distribution of proceeds from the Bond issuance for

the approved purposes and plans of use of proceeds, implementation plan and arrangement of sources to repay the Bond; (iii) negotiating, signing and implementing the contracts, agreements and documents related to the Bond issuance; (iv) deciding to amend and adjust other documents related to the Bond issuance (if any); (v) deciding to early redeem the Bond; and (vi) deciding other matters relating to the Bond;

- b) Quyết định và tổ chức triển khai thực hiện các công việc liên quan đến việc đăng ký và niêm yết; hủy đăng ký và niêm yết một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu ("**Đăng Ký Và Niêm Yết**"), bao gồm nhưng không giới hạn ở các công việc sau đây: (i) quyết định thời hạn Đăng Ký Và Niêm Yết cụ thể của Trái Phiếu; (ii) quyết định các hồ sơ, tài liệu nộp cho các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc Đăng Ký Và Niêm Yết Trái Phiếu phù hợp với quy định của pháp luật; (iii) làm việc và giải trình với các cơ quan chức năng và các đơn vị có liên quan về hồ sơ Đăng Ký Và Niêm Yết và các vấn đề khác liên quan đến việc Đăng Ký Và Niêm Yết Trái Phiếu; và (iv) thực hiện các công việc khác mà Tổng Giám đốc thấy cần thiết nhằm thực hiện thành công việc Đăng Ký Và Niêm Yết Trái Phiếu tại VSD và một sở giao dịch chứng khoán được công nhận tại Việt Nam;

Deciding and organizing the implementation of matters relating to the registration and listing; deregistration and delisting part or all of the Bond ("Registration And Listing"), including but not limited to: (i) determining the specific term of the Registration And Listing of Bond; (ii) deciding the dossier, documents to be submitted to the competent State agencies relating to the Registration And Listing of Bond in accordance with the laws; (iii) working and explaining to the relevant authorities and agencies on the Registration And Listing dossiers and other issues related to the Registration And Listing of the Bond; and (iv) performing other tasks that the General Director deems necessary to successfully carry out the Registration And Listing of the Bond at VSD and at a recognized stock exchange in Vietnam;

- c) Quyết định các vấn đề liên quan đến tài sản bảo đảm của Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn ở giá trị tài sản bảo đảm; việc thay thế, bổ sung, rút bớt tài sản bảo đảm; việc chia sẻ tài sản bảo đảm; các điều khoản và điều kiện; việc ký kết, sửa đổi, bổ sung các hợp đồng bảo đảm và các tài liệu liên quan; và thực hiện các thủ tục để hoàn tất việc cầm cố và/hoặc thế chấp tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu; và

Deciding on matters related to the security assets of the Bond, including but not limited to the value of the security assets; the replacement, addition and reduction of security assets; sharing of the security assets; terms and conditions; the signing, amendment, supplementation of security contracts and related documents; and performing procedures to complete the pledge and/or mortgage of security assets for the Bond; and

- d) Thực hiện các công việc và thủ tục cần thiết khác nhằm phát hành thành công Trái Phiếu, hoàn tất việc Đăng Ký Và Niêm Yết Trái Phiếu và các nội dung phát sinh trong quá trình vận hành Trái Phiếu.

Carrying out other tasks and procedures necessary to successfully issue the Bond, complete the Registration And Listing of the Bond and the matter arising during the operation of the Bond.

ĐIỀU 6: Các thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, các Phòng/Ban và các cá nhân có liên quan của Công Ty chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

ARTICLE 6: The BOD members, the Board of Management, related Department and related persons shall be responsible to perform this Resolution.

ĐIỀU 7: Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký

ARTICLE 7: This Resolution shall take effect from the date of signing.

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



BUI THANH NHƠN

447
TY
IÂN
I ĐÀ
ỐC
VA
HỒ

PHỤ LỤC
PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU BOND NVL032022 NĂM 2020
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
(Đính kèm Nghị Quyết số .~~88~~. /2020-NQ.HĐQT-NVLG
của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va)

Phương án phát hành này ("**Phương Án Phát Hành**") là cơ sở cho việc phát hành các trái phiếu bằng Đồng Việt Nam, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được đảm bảo bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Tổ Chức Phát Hành (như được định nghĩa dưới đây), phát hành riêng lẻ theo quy định tại Nghị định 163/2018/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 04 tháng 12 năm 2018 về phát hành trái phiếu doanh nghiệp ("**Nghị Định 163**"), với tổng mệnh giá tối đa **95.000.000.000 VND** (bằng chữ: *chín mươi lăm tỷ đồng*) ("**Trái Phiếu**") của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("**Tổ Chức Phát Hành**") theo các nội dung trình bày trong Phương Án Phát Hành này. Phương Án Phát Hành này chỉ quy định các điều kiện chính của Trái Phiếu và nội dung chính của việc phát hành Trái Phiếu. Các điều kiện cụ thể của Trái Phiếu và nội dung khác của việc phát hành Trái Phiếu sẽ được quy định trong các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu ("**Các Điều Kiện Trái Phiếu**") và các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu khác được ký kết bởi hoặc nhân danh Tổ Chức Phát Hành nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu.

I. THÔNG TIN VỀ 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: Tổ Chức Phát Hành hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần đại chúng
- Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp: Số 0301444753 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992, được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm.
- Vốn điều lệ: 9.695.407.970.000 VND (bằng chữ: *Chín nghìn sáu trăm chín mươi lăm tỷ bốn trăm linh bảy triệu chín trăm bảy mươi nghìn đồng*);
- Địa chỉ trụ sở chính: 313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 07, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. Ngành nghề kinh doanh chính

Tổ Chức Phát Hành thực hiện các nghiệp vụ kinh doanh chính sau:

- 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);
- 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;

- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- 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;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác (Chi tiết: Các công tác thi công khác);
- 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; Dịch vụ thiết kế kỹ thuật cho việc xây dựng cho các công trình kỹ thuật dân dụng);
- Hoạt động tư vấn quản lý (Chi tiết: Dịch vụ tư vấn quản lý; Dịch vụ tư vấn quản lý dự án khác với dịch vụ xây dựng);
- 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).

3. Tình hình tài chính của Tổ Chức Phát Hành

3.1. Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản trong 3 năm liền kề trước năm phát hành và dự kiến thay đổi sau khi phát hành Trái Phiếu:

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	Dự kiến sau phát hành
1	Vốn chủ sở hữu thực có	Triệu đồng	13.256.391	19.969.800	24.461.074	24.461.074
2	Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu thực có	Lần	1,35	1,40	1,41	1,45 (*)
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	Triệu đồng	2.061.643	3.278.949	3.387.322	3.387.322
4	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	%	17,69	19,74	15,25	15,25

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán cho các năm 2018, 2019 của Tổ Chức Phát Hành)

(*) được tính trên giả định tổng khối lượng trái phiếu phát hành thành công là 1.290.000.000.000 VND.

3.2. Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu đã phát hành trong 03 (ba) năm liên tiếp trước đợt phát hành trái phiếu:

Tại thời điểm lập Phương Án Phát Hành này, Tổ Chức Phát Hành đã thực hiện thanh toán đầy đủ khoản gốc, lãi trái phiếu đã phát hành trong 03 (ba) năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu.

3.3. Ý kiến kiểm toán đối với báo cáo tài chính năm 2019 của Tổ Chức Phát Hành:

- Công ty kiểm toán: Công ty TNHH PwC (Việt Nam)
- Ý kiến kiểm toán: *"Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, 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"*

II. MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH VÀ PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN

1. Mục đích phát hành

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán các Trái Phiếu cho các mục đích sau:

- Tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành; và/hoặc
- Thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của Tổ Chức Phát Hành.

2. Kế hoạch sử dụng số tiền thu được

Số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu sẽ được Tổ Chức Phát Hành sử dụng phù hợp với (các) mục đích phát hành nêu trên.

Theo thẩm quyền được giao bởi Hội đồng Quản trị ("HĐQT"), Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành có quyền quyết định mức phân bổ số tiền thu được từ việc chào bán các Trái Phiếu cho các mục đích và phương án nêu trên trên cơ sở linh hoạt và phù hợp với quy định của pháp luật, điều lệ và quy chế nội bộ của Tổ Chức Phát Hành.

III. CÁC TÀI LIỆU VÀ VĂN BẢN PHÁP LÝ CHỨNG MINH DOANH NGHIỆP ĐÁP ỨNG ĐIỀU KIỆN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU THEO NGHỊ ĐỊNH 163

1. Căn cứ pháp lý

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014;
- Nghị Định 163.

2. Tính tuân thủ của đợt phát hành

Tổ Chức Phát Hành tuân thủ các quy định tại Điều 10 của Nghị Định 163, cụ thể như sau:

Nội dung liên quan	Hiện trạng
Doanh nghiệp phát hành là công ty cổ phần hoặc công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam	Đáp ứng. Căn cứ: Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301444753 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992 (được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm).

Có thời gian hoạt động tối thiểu 01 năm kể từ ngày được cấp lần đầu Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp	Đáp ứng. Thời gian hoạt động từ năm 1992. Căn cứ: Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301444753 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992 (được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm).
Có báo cáo tài chính năm trước liền kề của năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán đủ điều kiện theo quy định.	Đáp ứng. Căn cứ: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2019 và được kiểm toán bởi Công ty TNHH PwC (Việt Nam) (PwC). PwC là một tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính của đơn vị có lợi ích công chúng theo quy định của Luật Kiểm toán Độc lập.
Số lượng nhà đầu tư đăng ký mua Trái phiếu	Tuân thủ. Tổ Chức Phát Hành chỉ chào bán cho số lượng dưới 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.
Phương Án Phát Hành đã được phê duyệt bởi cấp có thẩm quyền	Tuân thủ. Dự kiến Phương Án Phát Hành sẽ được HĐQT của Tổ Chức Phát Hành phê duyệt.
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	Đáp ứng. Tổ Chức Phát Hành đã thực hiện thanh toán đầy đủ khoản gốc, lãi trái phiếu đã phát hành trong 03 (ba) năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu.
Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ đảm bảo an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành	Không áp dụng.

IV. CÁC ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN CHÍNH CỦA TRÁI PHIẾU

- Loại hình Trái Phiếu:** Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được bảo đảm bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Tổ Chức Phát Hành.
- Tổng khối lượng các Trái Phiếu dự kiến phát hành:** tối đa tương đương với 95.000.000.000 VND (bằng chữ: chín mươi lăm tỷ đồng).
- Kỳ hạn:** tối đa 24 (hai mươi tư) tháng.
- Mệnh giá Trái Phiếu:** 100.000 VND (bằng chữ: một trăm nghìn đồng)/Trái Phiếu.
- Tính chất:** Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được đảm bảo bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Tổ Chức Phát Hành. Trong trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán

cho các nghĩa vụ liên quan đến Trái Phiếu thì phần nghĩa vụ chưa được thanh toán đủ sẽ có chủ tự thanh toán ít nhất ngang bằng với các nghĩa vụ chung khác không được bảo đảm (dù là nghĩa vụ hiện tại hoặc trong tương lai) của Tổ Chức Phát Hành (trừ các trường hợp ưu tiên thanh toán bắt buộc theo các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan).

6. **Hình thức Trái Phiếu:** Bút toán ghi sổ và/hoặc dữ liệu điện tử, cấp trích lục sổ đăng ký người sở hữu Trái Phiếu khi có yêu cầu.
7. **Hình thức phát hành:** Phát hành riêng lẻ theo quy định của Nghị Định 163.
8. **Loại tiền tệ phát hành và thanh toán:** Đồng Việt Nam (VND).
9. **Giá phát hành:** 100% mệnh giá Trái Phiếu.
10. **Địa điểm tổ chức đợt phát hành:** Trụ sở chính của Tổ Chức Phát Hành.
11. **Thời gian phát hành Trái Phiếu:** Dự kiến trong Quý III năm 2020. Thời gian thực tế phát hành Trái Phiếu sẽ do Tổng Giám đốc quyết định.
12. **Số lượng đợt phát hành:** 01 (một) đợt.
13. **Thời gian phân phối:** dự kiến trong vòng 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày phát hành Trái Phiếu.
14. **Đối tượng phát hành:** các nhà đầu tư là tổ chức và cá nhân trong nước và nước ngoài.
15. **Lãi suất dự kiến của Trái Phiếu:** kết hợp giữa lãi suất cố định và thả nổi, dự kiến như sau:
 - (a) *Lãi suất cho Kỳ Tính Lãi đầu tiên:* tối đa 10,5% (mười phẩy năm phần trăm)/năm; và
 - (b) *Lãi suất cho mỗi Kỳ Tính Lãi tiếp theo:* bằng tổng của tối đa 4,2 % (bốn phẩy hai phần trăm)/năm và Lãi Suất Tham Chiếu.

Trong đó,

"**Lãi Suất Tham Chiếu**" có nghĩa là trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm áp dụng cho khách hàng cá nhân, kỳ hạn 12 (mười hai) tháng bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam công bố vào hoặc vào khoảng 11:00 giờ sáng (giờ Việt Nam) của ngày xác định lãi suất của Kỳ Tính Lãi đó.

"**Kỳ Tính Lãi**" có nghĩa là mỗi giai đoạn kéo dài 03 (ba) tháng liên tục bắt đầu từ ngày phát hành Trái Phiếu đến ngày đáo hạn Trái Phiếu (hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc theo các quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu).

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

- (a) **Thanh toán gốc:** Gốc được thanh toán một lần vào ngày đáo hạn Trái Phiếu (trừ trường hợp Trái Phiếu bị mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc phù hợp với Các Điều Kiện Trái Phiếu).
- (b) **Thanh toán lãi:** Lãi Trái Phiếu sẽ được thanh toán định kỳ vào Ngày Thanh Toán Lãi (trừ trường hợp Trái Phiếu bị mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc phù hợp

với Các Điều Kiện Trái Phiếu).

Trong đó,

“Ngày Thanh Toán Lãi”: đối với mỗi Kỳ Tính Lãi, có nghĩa là ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi đó.

17. **Giao dịch Trái Phiếu:** 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 trong vòng 01 (một) năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành, trừ trường hợp theo quyết định của Tòa án hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật; sau thời gian 01 (một) năm nêu trên, Trái Phiếu có thể được tự do chuyển nhượng mà không bị giới hạn số lượng nhà đầu tư.
18. **Mua lại Trái Phiếu trước hạn:** Sau 12 (mười hai) tháng kể từ ngày phát hành Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành được phép mua lại trước hạn một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành, tuy nhiên việc bán lại Trái Phiếu sẽ do quyết định của mỗi người sở hữu Trái Phiếu. Chi tiết việc mua lại trước hạn Trái Phiếu sẽ do Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành quyết định.
19. **Phương thức phát hành:** Bảo lãnh phát hành theo hình thức cố gắng tối đa.
20. **Đăng ký, lưu ký Trái Phiếu:** Trái Phiếu được đăng ký và lưu ký tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương (sau đây gọi là “TCBS”).
21. **Niêm yết:** Trái Phiếu sẽ được đăng ký, lưu ký tại Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam và niêm yết trên một Sở Giao dịch Chứng khoán khi các Trái Phiếu đáp ứng đủ các điều kiện niêm yết và theo quyết định của Tổ Chức Phát Hành.
22. **Tổ chức bảo lãnh phát hành:** TCBS.
23. **Đại diện người sở hữu trái phiếu:** TCBS.
24. **Đại lý đăng ký ban đầu:** TCBS.
25. **Tổ chức lưu ký ban đầu:** TCBS.
26. **Tổ chức nhận tài sản bảo đảm:** TCBS (với tư cách là Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hành động nhân danh và vì lợi ích của những Người Sở Hữu Trái Phiếu).
27. **Tổ chức quản lý tài khoản:** Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam.
28. **Luật điều chỉnh:** Luật Việt Nam.
29. **Công bố thông tin:** Tổ Chức Phát Hành cam kết công bố thông tin liên quan đến Trái Phiếu theo quy định pháp luật hiện hành.
30. **Các cam kết khác đối với nhà đầu tư:** Tổ Chức Phát Hành cam kết thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu đúng hạn. Các cam kết chi tiết khác sẽ được thể hiện trong các tài liệu giao dịch của Trái Phiếu khi phát hành.
31. **Quyền lợi và trách nhiệm của nhà đầu tư:**
 - Nhà đầu tư mua Trái Phiếu được Tổ Chức 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 (nếu có) theo các văn kiện Trái Phiếu có liên quan;

- Trừ trường hợp bị hạn chế giao dịch theo quy định về phát hành trái phiếu riêng lẻ, nhà đầu tư mua Trái Phiếu được dùng Trái Phiếu để chuyển nhượng, cho, tặng, để lại thừa kế, chiết khấu và sử dụng Trái Phiếu làm tài sản bảo đảm trong các quan hệ dân sự và quan hệ thương mại theo quy định của pháp luật hiện hành;
 - Nhà đầu tư mua Trái Phiếu có trách nhiệm theo các quy định của pháp luật hiện hành và các văn kiện Trái Phiếu có liên quan.
32. **Quyền lợi và trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành:** Tổ Chức Phát Hành có các quyền lợi và trách nhiệm theo các quy định của pháp luật hiện hành và văn kiện Trái Phiếu có liên quan.
33. **Trách nhiệm và nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân cung cấp dịch vụ liên quan đến Trái Phiếu:** Các tổ chức, cá nhân cung cấp các dịch vụ liên quan đến Trái Phiếu có trách nhiệm và nghĩa vụ được quy định cụ thể theo các quy định pháp luật hiện hành và các văn kiện Trái Phiếu có liên quan.
34. **Các điều kiện khác:** Sẽ được quy định cụ thể trong Các Điều Kiện Trái Phiếu và các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu theo Phương Án Phát Hành này. Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành hoặc người được ủy quyền hợp lệ thỏa thuận quyết định các điều kiện khác.

V. TÀI SẢN BẢO ĐẢM

Các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành liên quan đến Trái Phiếu sẽ được bảo đảm bằng các tài sản thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc bên thứ ba như sau:

- (a) Cổ phần của Tổ Chức Phát Hành thuộc sở hữu của các cổ đông của Tổ Chức Phát Hành;
- (b) Toàn bộ cổ phần của Nova Phú Sa thuộc sở hữu của các cổ đông của Nova Phú Sa;
- (c) Toàn bộ phần vốn góp của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Phát ("**An Phát**") thuộc sở hữu của các thành viên góp vốn của An Phát;
- (d) Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh nguyên tắc giữa An Phát và Nova Phú Sa;
- (e) Quyền tài sản phát sinh từ các văn bản giao dịch liên quan đến việc chuyển nhượng Dự Án Cồn Ấu cho Nova Phú Sa;
- (f) Toàn bộ động sản, quyền tài sản liên quan đến Dự Án Sân Golf;
- (g) Trong phạm vi pháp luật Việt Nam cho phép, toàn bộ động sản, quyền tài sản và các quyền khác liên quan đến Dự Án Khu Biệt Thự;
- (h) Các tài sản bổ sung và/hoặc thay thế khác (nếu cần thiết) thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc (các) bên thứ ba.

Để làm rõ, một phần hoặc toàn bộ tài sản bảo đảm nêu trên cũng được dùng để bảo đảm chung cho các nghĩa vụ khác của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc các bên khác theo quy định tại các văn kiện Trái Phiếu có liên quan.

475
Y
N
ẤU
CH

Trong đó,

"**Nova Phú Sa**" có nghĩa là Công ty Cổ phần Nova Phú Sa, một công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0313123539 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 03 tháng 02 năm 2015, như được sửa đổi bổ sung từng thời điểm.

"**Dự Án Cồn Ấu**" có nghĩa là dự án sân golf Cồn Ấu tại Khu vực Cồn Ấu, Phường Hưng Phú, Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ với diện tích là 77,31 ha ("**Dự Án Sân Golf**") và dự án khu biệt thự Cồn Ấu, phường Hưng Phú, quận Cái Răng có diện tích khoảng 24,7 ha ("**Dự Án Khu Biệt Thự**")") trên khu đất có diện tích khoảng 102 ha tại phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ ("**Khu Đất**"), căn cứ theo:

- Quyết định số 209/QĐ-UBND ngày 24/01/2019 phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Dự Án Sân Golf;
- Quyết định số 238/QĐ-UBND ngày 21/01/2019 của UBND thành phố Cần Thơ về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu biệt thự Cồn Ấu, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ;
- Quyết định số 1200/QĐ-UBND ngày 21/05/2019 của UBND Thành phố Cần Thơ thông báo kết quả sơ tuyển lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự Án Khu Biệt Thự;
- Quyết định số 645/QĐ-TTg ngày 29/05/2019 của Thủ tướng chính phủ về việc phê duyệt chủ trương đầu tư Dự Án Sân Golf, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

VI. KẾ HOẠCH BỐ TRÍ NGUỒN CHO VIỆC THANH TOÁN GÓC, LÃI TRÁI PHIẾU

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng nguồn thu hợp pháp từ hoạt động kinh doanh, nguồn thu từ hoạt động tài chính và các nguồn thu khác của Tổ Chức Phát Hành để thanh toán tiền lãi và khoản tiền gốc của Trái Phiếu khi đến hạn hoặc mua lại trước hạn Trái Phiếu theo quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu.



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: 29/2020-NQ.HĐQT-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 08 năm 2020
Ho Chi Minh City, August 07th, 2020

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

(V/v: Phê duyệt các công việc liên quan đến việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo hình thức riêng lẻ năm 2020 với tổng khối lượng phát hành tối đa 95 tỷ đồng)

(For: Approving matters related to the issuance of corporate bonds in form of private placement in 2020 with a total face value of up to VND 95 billion)

Căn cứ/ Pursuant to:

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2014;
Law on Enterprises No. 68/2014/QH13 adopted by the National Assembly 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;
- Căn cứ Nghị định số 163/2018/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 04 tháng 12 năm 2018 về phát hành trái phiếu doanh nghiệp;
Pursuant to the Decree No. 163/2018/ND-CP issued by the Government dated December 04th, 2018 on issuance of corporate bonds;
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công Ty");
Charter of No Va Land Investment Group Corporation (the "Company");
- Biên bản họp Hội đồng quản trị ("HĐQT") Công Ty ngày 07/8/2020.
Meeting Minutes of the Board of Directors (the "BOD") of the Company dated on August 07th, 2020.

QUYẾT NGHỊ RESOLVE

ĐIỀU 1: Phê duyệt việc Công Ty phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo hình thức riêng lẻ với tổng khối lượng phát hành tối đa 95.000.000.000 VND (bằng chữ: chín mươi lăm tỷ đồng) ("Trái Phiếu") theo phương án phát hành trái phiếu được đính kèm Phụ Lục của Nghị quyết này ("Phương Án Phát Hành").

ARTICLE 1: Approving the issuance of bonds by the Company in form of private placement with the total face value of VND 95,000,000,000 (Ninety five billion Vietnamese Dong) (the "Bond") in accordance with the bond issuance plan attached hereto as Appendix of this Resolution (the "Issuance Plan").

ĐIỀU 2: Phê duyệt phương án sử dụng vốn thu được từ việc chào bán Trái Phiếu cho các mục đích nêu tại Phương Án Phát Hành và phương án bố trí nguồn trả nợ Trái Phiếu nêu tại Phương Án Phát Hành

ARTICLE 2: Approving the plan of use and repayment of proceeds from the Bond offering for the purposes stated in the Issuance Plan and the plan to repay the Bond as specified in the Issuance Plan

ĐIỀU 3: Phê duyệt việc sử dụng tài sản thuộc sở hữu của Công Ty và (các) bên thứ ba để bảo đảm cho các nghĩa vụ của Công Ty liên quan đến Trái Phiếu như nêu tại Phương Án Phát Hành

ARTICLE 3: Approving the use of assets of the Company and of third party(ies) in order to secure the obligations of the Company related to the Bond as specified in the Issuance Plan

ĐIỀU 4: Phê duyệt việc Công Ty đăng ký Trái Phiếu tại Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam ("VSD"), niêm yết trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán được công nhận tại Việt Nam sau khi Trái Phiếu được phát hành phù hợp với Điều 1 của Nghị quyết này và đáp ứng các điều kiện niêm yết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

ARTICLE 4: Approving the Company's registration of the Bond at the Vietnam Securities Depository ("VSD"), listing of the Bond on the recognized Stock Exchange in Vietnam after the Bond is issued in accordance with the Article 1 of this Resolution and after satisfying the listing conditions as prescribed by Vietnamese laws.

ĐIỀU 5: Phê duyệt việc giao cho Tổng Giám đốc của Công Ty (là người đại diện theo pháp luật của Công Ty), hoặc người được Tổng Giám đốc của Công Ty ủy quyền căn cứ tình hình cụ thể được toàn quyền quyết định và chịu trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện các công việc sau đây:

ARTICLE 5: Authorising to the Chief Executive Officer of the Company (the Legal representative) or the person authorized by the Chief Executive Officer based on the specified situation to organizing the implementation of the following tasks:

- a) Thương lượng và quyết định các vấn đề liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc (i) quyết định các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu, quy định lãi suất thực tế, thời điểm phát hành Trái Phiếu, khối lượng Trái Phiếu phát hành thực tế, danh sách nhà đầu tư, các khoản phí liên quan đến việc phát hành; (ii) thương lượng và quyết định các vấn đề liên quan đến việc sử dụng tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu, kể cả mức phân bổ số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu cho các mục đích và phương án sử dụng vốn đã được phê duyệt, cách thức thực hiện và việc bố trí nguồn trả nợ Trái Phiếu; (iii) quyết định việc đàm phán, ký kết và tổ chức thực hiện các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu; (iv) quyết định việc sửa đổi và điều chỉnh các tài liệu khác liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu (nếu có); (v) quyết định việc mua lại Trái Phiếu trước hạn; và (vi) quyết định các vấn đề khác liên quan đến Trái Phiếu;

Negotiating and deciding on matters related to the Bond issuance, including but not limited to (i) deciding on the terms and conditions of the Bond, setting the actual interest rate, date of issuance of the Bond, actual volume of the issued Bond, list of investors, fees related to the issuance; (ii) negotiating and deciding on matters related to the use of proceeds from the Bond issuance, including the distribution of proceeds from the Bond issuance for

the approved purposes and plans of use of proceeds, implementation plan and arrangement of sources to repay the Bond; (iii) negotiating, signing and implementing the contracts, agreements and documents related to the Bond issuance; (iv) deciding to amend and adjust other documents related to the Bond issuance (if any); (v) deciding to early redeem the Bond; and (vi) deciding other matters relating to the Bond;

- b) Quyết định và tổ chức triển khai thực hiện các công việc liên quan đến việc đăng ký và niêm yết; hủy đăng ký và niêm yết một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu ("**Đăng Ký Và Niêm Yết**"), bao gồm nhưng không giới hạn ở các công việc sau đây: (i) quyết định thời hạn Đăng Ký Và Niêm Yết cụ thể của Trái Phiếu; (ii) quyết định các hồ sơ, tài liệu nộp cho các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc Đăng Ký Và Niêm Yết Trái Phiếu phù hợp với quy định của pháp luật; (iii) làm việc và giải trình với các cơ quan chức năng và các đơn vị có liên quan về hồ sơ Đăng Ký Và Niêm Yết và các vấn đề khác liên quan đến việc Đăng Ký Và Niêm Yết Trái Phiếu; và (iv) thực hiện các công việc khác mà Tổng Giám đốc thấy cần thiết nhằm thực hiện thành công việc Đăng Ký Và Niêm Yết Trái Phiếu tại VSD và một sở giao dịch chứng khoán được công nhận tại Việt Nam;

Deciding and organizing the implementation of matters relating to the registration and listing; deregistration and delisting part or all of the Bond ("Registration And Listing"), including but not limited to: (i) determining the specific term of the Registration And Listing of Bond; (ii) deciding the dossier, documents to be submitted to the competent State agencies relating to the Registration And Listing of Bond in accordance with the laws; (iii) working and explaining to the relevant authorities and agencies on the Registration And Listing dossiers and other issues related to the Registration And Listing of the Bond; and (iv) performing other tasks that the General Director deems necessary to successfully carry out the Registration And Listing of the Bond at VSD and at a recognized stock exchange in Vietnam;

- c) Quyết định các vấn đề liên quan đến tài sản bảo đảm của Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn ở giá trị tài sản bảo đảm; việc thay thế, bổ sung, rút bớt tài sản bảo đảm; việc chia sẻ tài sản bảo đảm; các điều khoản và điều kiện; việc ký kết, sửa đổi, bổ sung các hợp đồng bảo đảm và các tài liệu liên quan; và thực hiện các thủ tục để hoàn tất việc cầm cố và/hoặc thế chấp tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu; và

Deciding on matters related to the security assets of the Bond, including but not limited to the value of the security assets; the replacement, addition and reduction of security assets; sharing of the security assets; terms and conditions; the signing, amendment, supplementation of security contracts and related documents; and performing procedures to complete the pledge and /or mortgage of security assets for the Bond; and

- d) Thực hiện các công việc và thủ tục cần thiết khác nhằm phát hành thành công Trái Phiếu, hoàn tất việc Đăng Ký Và Niêm Yết Trái Phiếu và các nội dung phát sinh trong quá trình vận hành Trái Phiếu.

Carrying out other tasks and procedures necessary to successfully issue the Bond, complete the Registration And Listing of the Bond and the matter arising during the operation of the Bond.

ĐIỀU 6: Các thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, các Phòng/Ban và các cá nhân có liên quan của Công Ty chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

ARTICLE 6: *The BOD members, the Board of Management, related Department and related persons shall be responsible to perform this Resolution.*

ĐIỀU 7: Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký

ARTICLE 7: *This Resolution shall take effect from the date of signing.*

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

**CHAIRMAN OF THE BOD
CHAIRMAN OF THE BOARD**



BUI THANH NHƠN

PHỤ LỤC
PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU BOND NVL042022 NĂM 2020
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

(Đính kèm Nghị Quyết số *XX* /2020-NQ.HĐQT-NVLG
của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va)

Phương án phát hành này ("**Phương Án Phát Hành**") là cơ sở cho việc phát hành các trái phiếu bằng Đồng Việt Nam, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được đảm bảo bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Tổ Chức Phát Hành (như được định nghĩa dưới đây), phát hành riêng lẻ theo quy định tại Nghị định 163/2018/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 04 tháng 12 năm 2018 về phát hành trái phiếu doanh nghiệp ("**Nghị Định 163**"), với tổng mệnh giá tối đa **95.000.000.000 VND** (bằng chữ: *chín mươi lăm tỷ đồng*) ("**Trái Phiếu**") của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("**Tổ Chức Phát Hành**") theo các nội dung trình bày trong Phương Án Phát Hành này. Phương Án Phát Hành này chỉ quy định các điều kiện chính của Trái Phiếu và nội dung chính của việc phát hành Trái Phiếu. Các điều kiện cụ thể của Trái Phiếu và nội dung khác của việc phát hành Trái Phiếu sẽ được quy định trong các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu ("**Các Điều Kiện Trái Phiếu**") và các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu khác được ký kết bởi hoặc nhân danh Tổ Chức Phát Hành nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu.

I. THÔNG TIN VỀ 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: Tổ Chức Phát Hành hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần đại chúng
- Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp: Số 0301444753 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992, được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm.
- Vốn điều lệ: 9.695.407.970.000 VND (bằng chữ: *Chín nghìn sáu trăm chín mươi lăm tỷ bốn trăm linh bảy triệu chín trăm bảy mươi nghìn đồng*);
- Địa chỉ trụ sở chính: 313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 07, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. Ngành nghề kinh doanh chính

Tổ Chức Phát Hành thực hiện các nghiệp vụ kinh doanh chính sau:

- 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);
- 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;

- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- 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;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác (Chi tiết: Các công tác thi công khác);
- 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; Dịch vụ thiết kế kỹ thuật cho việc xây dựng cho các công trình kỹ thuật dân dụng);
- Hoạt động tư vấn quản lý (Chi tiết: Dịch vụ tư vấn quản lý; Dịch vụ tư vấn quản lý dự án khác với dịch vụ xây dựng);
- 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).

3. Tình hình tài chính của Tổ Chức Phát Hành

3.1. Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản trong 3 năm liền kề trước năm phát hành và dự kiến thay đổi sau khi phát hành Trái Phiếu:

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	Dự kiến sau phát hành
1	Vốn chủ sở hữu thực có	Triệu đồng	13.256.391	19.969.800	24.461.074	24.461.074
2	Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu thực có	Lần	1,35	1,40	1,41	1,45 (*)
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	Triệu đồng	2.061.643	3.278.949	3.387.322	3.387.322
4	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	%	17,69	19,74	15,25	15,25

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán cho các năm 2018, 2019 của Tổ Chức Phát Hành)

(*) được tính trên giả định tổng khối lượng trái phiếu phát hành thành công là 1.290.000.000.000 VND.

3.2. Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu đã phát hành trong 03 (ba) năm liên tiếp trước đợt phát hành trái phiếu:

Tại thời điểm lập Phương Án Phát Hành này, Tổ Chức Phát Hành đã thực hiện thanh toán đầy đủ khoản gốc, lãi trái phiếu đã phát hành trong 03 (ba) năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu.

3.3. Ý kiến kiểm toán đối với báo cáo tài chính năm 2019 của Tổ Chức Phát Hành:

- Công ty kiểm toán: Công ty TNHH PwC (Việt Nam)
- Ý kiến kiểm toán: *"Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, 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"*

II. MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH VÀ PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN

1. Mục đích phát hành

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán các Trái Phiếu cho các mục đích sau:

- Tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành; và/hoặc
- Thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của Tổ Chức Phát Hành.

2. Kế hoạch sử dụng số tiền thu được

Số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu sẽ được Tổ Chức Phát Hành sử dụng phù hợp với (các) mục đích phát hành nêu trên.

Theo thẩm quyền được giao bởi Hội đồng Quản trị ("**HĐQT**"), Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành có quyền quyết định mức phân bổ số tiền thu được từ việc chào bán các Trái Phiếu cho các mục đích và phương án nêu trên trên cơ sở linh hoạt và phù hợp với quy định của pháp luật, điều lệ và quy chế nội bộ của Tổ Chức Phát Hành.

III. CÁC TÀI LIỆU VÀ VĂN BẢN PHÁP LÝ CHỨNG MINH DOANH NGHIỆP ĐÁP ỨNG ĐIỀU KIỆN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU THEO NGHỊ ĐỊNH 163

1. Căn cứ pháp lý

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014;
- Nghị Định 163.

2. Tính tuân thủ của đợt phát hành

Tổ Chức Phát Hành tuân thủ các quy định tại Điều 10 của Nghị Định 163, cụ thể như sau:

Nội dung liên quan	Hiện trạng
Doanh nghiệp phát hành là công ty cổ phần hoặc công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam	Đáp ứng. Căn cứ: Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301444753 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992 (được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm).



Có thời gian hoạt động tối thiểu 01 năm kể từ ngày được cấp lần đầu Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp	Đáp ứng. Thời gian hoạt động từ năm 1992. Căn cứ: Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301444753 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992 (được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm).
Có báo cáo tài chính năm trước liền kề của năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán đủ điều kiện theo quy định.	Đáp ứng. Căn cứ: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2019 và được kiểm toán bởi Công ty TNHH PwC (Việt Nam) (PwC). PwC là một tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính của đơn vị có lợi ích công chúng theo quy định của Luật Kiểm toán Độc lập.
Số lượng nhà đầu tư đăng ký mua Trái phiếu	Tuân thủ. Tổ Chức Phát Hành chỉ chào bán cho số lượng dưới 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.
Phương Án Phát Hành đã được phê duyệt bởi cấp có thẩm quyền	Tuân thủ. Dự kiến Phương Án Phát Hành sẽ được HĐQT của Tổ Chức Phát Hành phê duyệt.
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	Đáp ứng. Tổ Chức Phát Hành đã thực hiện thanh toán đầy đủ khoản gốc, lãi trái phiếu đã phát hành trong 03 (ba) năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu.
Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ đảm bảo an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành	Không áp dụng.

IV. CÁC ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN CHÍNH CỦA TRÁI PHIẾU

- Loại hình Trái Phiếu:** Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được bảo đảm bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Tổ Chức Phát Hành.
- Tổng khối lượng các Trái Phiếu dự kiến phát hành:** tối đa tương đương với 95.000.000.000 VND (bằng chữ: chín mươi lăm tỷ đồng).
- Kỳ hạn:** tối đa 24 (hai mươi tư) tháng.
- Mệnh giá Trái Phiếu:** 100.000 VND (bằng chữ: một trăm nghìn đồng)/Trái Phiếu.
- Tính chất:** Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được đảm bảo bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Tổ Chức Phát Hành. Trong trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán

cho các nghĩa vụ liên quan đến Trái Phiếu thì phần nghĩa vụ chưa được thanh toán đủ sẽ có thứ tự thanh toán ít nhất ngang bằng với các nghĩa vụ chung khác không được bảo đảm (dù là nghĩa vụ hiện tại hoặc trong tương lai) của Tổ Chức Phát Hành (trừ các trường hợp ưu tiên thanh toán bắt buộc theo các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan).

6. **Hình thức Trái Phiếu:** Bút toán ghi sổ và/hoặc dữ liệu điện tử, cấp trích lục sổ đăng ký người sở hữu Trái Phiếu khi có yêu cầu.
7. **Hình thức phát hành:** Phát hành riêng lẻ theo quy định của Nghị Định 163.
8. **Loại tiền tệ phát hành và thanh toán:** Đồng Việt Nam (VND).
9. **Giá phát hành:** 100% mệnh giá Trái Phiếu.
10. **Địa điểm tổ chức đợt phát hành:** Trụ sở chính của Tổ Chức Phát Hành.
11. **Thời gian phát hành Trái Phiếu:** Dự kiến trong Quý III năm 2020. Thời gian thực tế phát hành Trái Phiếu sẽ do Tổng Giám đốc quyết định.
12. **Số lượng đợt phát hành:** 01 (một) đợt.
13. **Thời gian phân phối:** dự kiến trong vòng 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày phát hành Trái Phiếu.
14. **Đối tượng phát hành:** các nhà đầu tư là tổ chức và cá nhân trong nước và nước ngoài.
15. **Lãi suất dự kiến của Trái Phiếu:** kết hợp giữa lãi suất cố định và thả nổi, dự kiến như sau:
 - (a) *Lãi suất cho Kỳ Tính Lãi đầu tiên:* tối đa 10,5% (mười phẩy năm phần trăm)/năm; và
 - (b) *Lãi suất cho mỗi Kỳ Tính Lãi tiếp theo:* bằng tổng của tối đa 4,2 % (bốn phẩy hai phần trăm)/năm và Lãi Suất Tham Chiếu.

Trong đó,

"**Lãi Suất Tham Chiếu**" có nghĩa là trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm áp dụng cho khách hàng cá nhân, kỳ hạn 12 (mười hai) tháng bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam công bố vào hoặc vào khoảng 11:00 giờ sáng (giờ Việt Nam) của ngày xác định lãi suất của Kỳ Tính Lãi đó.

"**Kỳ Tính Lãi**" có nghĩa là mỗi giai đoạn kéo dài 03 (ba) tháng liên tục bắt đầu từ ngày phát hành Trái Phiếu đến ngày đáo hạn Trái Phiếu (hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc theo các quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu).

16. **Phương thức thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu:**
 - (a) Thanh toán gốc: Gốc được thanh toán một lần vào ngày đáo hạn Trái Phiếu (trừ trường hợp Trái Phiếu bị mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc phù hợp với Các Điều Khoản Trái Phiếu).
 - (b) Thanh toán lãi: Lãi Trái Phiếu sẽ được thanh toán định kỳ vào Ngày Thanh Toán Lãi (trừ trường hợp Trái Phiếu bị mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc phù hợp

với Các Điều Kiện Trái Phiếu).

Trong đó,

“Ngày Thanh Toán Lãi”: đối với mỗi Kỳ Tính Lãi, có nghĩa là ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi đó.

17. **Giao dịch Trái Phiếu:** 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 trong vòng 01 (một) năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành, trừ trường hợp theo quyết định của Tòa án hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật; sau thời gian 01 (một) năm nêu trên, Trái Phiếu có thể được tự do chuyển nhượng mà không bị giới hạn số lượng nhà đầu tư.
18. **Mua lại Trái Phiếu trước hạn:** Sau 12 (mười hai) tháng kể từ ngày phát hành Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành được phép mua lại trước hạn một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành, tuy nhiên việc bán lại Trái Phiếu sẽ do quyết định của mỗi người sở hữu Trái Phiếu. Chi tiết việc mua lại trước hạn Trái Phiếu sẽ do Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành quyết định.
19. **Phương thức phát hành:** Bảo lãnh phát hành theo hình thức cố gắng tối đa.
20. **Đăng ký, lưu ký Trái Phiếu:** Trái Phiếu được đăng ký và lưu ký tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương (sau đây gọi là “TCBS”).
21. **Niêm yết:** Trái Phiếu sẽ được đăng ký, lưu ký tại Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam và niêm yết trên một Sở Giao dịch Chứng khoán khi các Trái Phiếu đáp ứng đủ các điều kiện niêm yết và theo quyết định của Tổ Chức Phát Hành.
22. **Tổ chức bảo lãnh phát hành:** TCBS.
23. **Đại diện người sở hữu trái phiếu:** TCBS.
24. **Đại lý đăng ký ban đầu:** TCBS.
25. **Tổ chức lưu ký ban đầu:** TCBS.
26. **Tổ chức nhận tài sản bảo đảm:** TCBS (với tư cách là Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hành động nhân danh và vì lợi ích của những Người Sở Hữu Trái Phiếu).
27. **Tổ chức quản lý tài khoản:** Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam.
28. **Luật điều chỉnh:** Luật Việt Nam.
29. **Công bố thông tin:** Tổ Chức Phát Hành cam kết công bố thông tin liên quan đến Trái Phiếu theo quy định pháp luật hiện hành.
30. **Các cam kết khác đối với nhà đầu tư:** Tổ Chức Phát Hành cam kết thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu đúng hạn. Các cam kết chi tiết khác sẽ được thể hiện trong các tài liệu giao dịch của Trái Phiếu khi phát hành.
31. **Quyền lợi và trách nhiệm của nhà đầu tư:**
 - Nhà đầu tư mua Trái Phiếu được Tổ Chức 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 (nếu có) theo các văn kiện Trái Phiếu có liên quan;

- Trừ trường hợp bị hạn chế giao dịch theo quy định về phát hành trái phiếu riêng lẻ, nhà đầu tư mua Trái Phiếu được dùng Trái Phiếu để chuyển nhượng, cho, tặng, để lại thừa kế, chiết khấu và sử dụng Trái Phiếu làm tài sản bảo đảm trong các quan hệ dân sự và quan hệ thương mại theo quy định của pháp luật hiện hành;
 - Nhà đầu tư mua Trái Phiếu có trách nhiệm theo các quy định của pháp luật hiện hành và các văn kiện Trái Phiếu có liên quan.
- 32. Quyền lợi và trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành:** Tổ Chức Phát Hành có các quyền lợi và trách nhiệm theo các quy định của pháp luật hiện hành và văn kiện Trái Phiếu có liên quan.
- 33. Trách nhiệm và nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân cung cấp dịch vụ liên quan đến Trái Phiếu:** Các tổ chức, cá nhân cung cấp các dịch vụ liên quan đến Trái Phiếu có trách nhiệm và nghĩa vụ được quy định cụ thể theo các quy định pháp luật hiện hành và các văn kiện Trái Phiếu có liên quan.
- 34. Các điều kiện khác:** Sẽ được quy định cụ thể trong Các Điều Kiện Trái Phiếu và các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu theo Phương Án Phát Hành này. Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành hoặc người được ủy quyền hợp lệ thỏa thuận quyết định các điều kiện khác.

V. TÀI SẢN BẢO ĐẢM

Các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành liên quan đến Trái Phiếu sẽ được bảo đảm bằng các tài sản thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc bên thứ ba như sau:

- (a) Cổ phần của Tổ Chức Phát Hành thuộc sở hữu của các cổ đông của Tổ Chức Phát Hành;
- (b) Toàn bộ cổ phần của Nova Phú Sa thuộc sở hữu của các cổ đông của Nova Phú Sa;
- (c) Toàn bộ phần vốn góp của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Phát ("**An Phát**") thuộc sở hữu của các thành viên góp vốn của An Phát;
- (d) Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh nguyên tắc giữa An Phát và Nova Phú Sa;
- (e) Quyền tài sản phát sinh từ các văn bản giao dịch liên quan đến việc chuyển nhượng Dự Án Cồn Ấu cho Nova Phú Sa;
- (f) Toàn bộ động sản, quyền tài sản liên quan đến Dự Án Sân Golf;
- (g) Trong phạm vi pháp luật Việt Nam cho phép, toàn bộ động sản, quyền tài sản và các quyền khác liên quan đến Dự Án Khu Biệt Thự;
- (h) Các tài sản bổ sung và/hoặc thay thế khác (nếu cần thiết) thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc (các) bên thứ ba.

Để làm rõ, một phần hoặc toàn bộ tài sản bảo đảm nêu trên cũng được dùng để bảo đảm chung cho các nghĩa vụ khác của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc các bên khác theo quy định tại các văn kiện Trái Phiếu có liên quan.

Trong đó,

"**Nova Phú Sa**" có nghĩa là Công ty Cổ phần Nova Phú Sa, một công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0313123539 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 03 tháng 02 năm 2015, như được sửa đổi bổ sung từng thời điểm.

"**Dự Án Cồn Ấu**" có nghĩa là dự án sân golf Cồn Ấu tại Khu vực Cồn Ấu, Phường Hưng Phú, Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ với diện tích là 77,31 ha ("**Dự Án Sân Golf**") và dự án khu biệt thự Cồn Ấu, phường Hưng Phú, quận Cái Răng có diện tích khoảng 24,7 ha ("**Dự Án Khu Biệt Thự**")") trên khu đất có diện tích khoảng 102 ha tại phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ ("**Khu Đất**"), căn cứ theo:

- Quyết định số 209/QĐ-UBND ngày 24/01/2019 phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Dự Án Sân Golf;
- Quyết định số 238/QĐ-UBND ngày 21/01/2019 của UBND thành phố Cần Thơ về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu biệt thự Cồn Ấu, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ;
- Quyết định số 1200/QĐ-UBND ngày 21/05/2019 của UBND Thành phố Cần Thơ thông báo kết quả sơ tuyển lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự Án Khu Biệt Thự;
- Quyết định số 645/QĐ-TTg ngày 29/05/2019 của Thủ tướng chính phủ về việc phê duyệt chủ trương đầu tư Dự Án Sân Golf, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

VI. KẾ HOẠCH BỐ TRÍ NGUỒN CHO VIỆC THANH TOÁN GỐC, LÃI TRÁI PHIẾU

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng nguồn thu hợp pháp từ hoạt động kinh doanh, nguồn thu từ hoạt động tài chính và các nguồn thu khác của Tổ Chức Phát Hành để thanh toán tiền lãi và khoản tiền gốc của Trái Phiếu khi đến hạn hoặc mua lại trước hạn Trái Phiếu theo quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu.



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: ...20./2020-NQ.HĐQT-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày ..07.. tháng 08 năm 2020
Ho Chi Minh City, August ..07.., 2020

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

(V/v: Phê duyệt các công việc liên quan đến việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo hình thức riêng lẻ năm 2020 với tổng khối lượng phát hành tối đa 95 tỷ đồng)

(For: Approving matters related to the issuance of corporate bonds in form of private placement in 2020 with a total face value of up to VND 95 billion)

Căn cứ/ Pursuant to:

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2014;
Law on Enterprises No. 68/2014/QH13 adopted by the National Assembly 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;
- Căn cứ Nghị định số 163/2018/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 04 tháng 12 năm 2018 về phát hành trái phiếu doanh nghiệp;
Pursuant to the Decree No. 163/2018/ND-CP issued by the Government dated December 04th, 2018 on issuance of corporate bonds;
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công Ty");
Charter of No Va Land Investment Group Corporation (the "Company");
- Biên bản họp Hội đồng quản trị ("HĐQT") Công Ty ngày ..07../8/2020.
Meeting Minutes of the Board of Directors (the "BOD") of the Company dated on August ..07.., 2020.

QUYẾT NGHỊ RESOLVE

ĐIỀU 1: Phê duyệt việc Công Ty phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo hình thức riêng lẻ với tổng khối lượng phát hành tối đa 95.000.000.000 VND (bằng chữ: chín mươi lăm tỷ đồng) ("Trái Phiếu") theo phương án phát hành trái phiếu được đính kèm Phụ Lục của Nghị quyết này ("Phương Án Phát Hành").

ARTICLE 1: Approving the issuance of bonds by the Company in form of private placement with the total face value of VND 95,000,000,000 (Ninety five billion Vietnamese Dong) (the "Bond") in accordance with the bond issuance plan attached hereto as Appendix of this Resolution (the "Issuance Plan").

ĐIỀU 2: Phê duyệt phương án sử dụng vốn thu được từ việc chào bán Trái Phiếu cho các mục đích nêu tại Phương Án Phát Hành và phương án bố trí nguồn trả nợ Trái Phiếu nêu tại Phương Án Phát Hành

ARTICLE 2: Approving the plan of use and repayment of proceeds from the Bond offering for the purposes stated in the Issuance Plan and the plan to repay the Bond as specified in the Issuance Plan

ĐIỀU 3: Phê duyệt việc sử dụng tài sản thuộc sở hữu của Công Ty và (các) bên thứ ba để bảo đảm cho các nghĩa vụ của Công Ty liên quan đến Trái Phiếu như nêu tại Phương Án Phát Hành

ARTICLE 3: Approving the use of assets of the Company and of third party(ies) in order to secure the obligations of the Company related to the Bond as specified in the Issuance Plan

ĐIỀU 4: Phê duyệt việc Công Ty đăng ký Trái Phiếu tại Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam ("VSD"), niêm yết trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán được công nhận tại Việt Nam sau khi Trái Phiếu được phát hành phù hợp với Điều 1 của Nghị quyết này và đáp ứng các điều kiện niêm yết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

ARTICLE 4: Approving the Company's registration of the Bond at the Vietnam Securities Depository ("VSD"), listing of the Bond on the recognized Stock Exchange in Vietnam after the Bond is issued in accordance with the Article 1 of this Resolution and after satisfying the listing conditions as prescribed by Vietnamese laws.

ĐIỀU 5: Phê duyệt việc giao cho Tổng Giám đốc của Công Ty (là người đại diện theo pháp luật của Công Ty), hoặc người được Tổng Giám đốc của Công Ty ủy quyền căn cứ tình hình cụ thể được toàn quyền quyết định và chịu trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện các công việc sau đây:

ARTICLE 5: Authorising to the Chief Executive Officer of the Company (the Legal representative) or the person authorized by the Chief Executive Officer based on the specified situation to organizing the implementation of the following tasks:

- a) Thương lượng và quyết định các vấn đề liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc (i) quyết định các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu, quy định lãi suất thực tế, thời điểm phát hành Trái Phiếu, khối lượng Trái Phiếu phát hành thực tế, danh sách nhà đầu tư, các khoản phí liên quan đến việc phát hành; (ii) thương lượng và quyết định các vấn đề liên quan đến việc sử dụng tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu, kể cả mức phân bổ số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu cho các mục đích và phương án sử dụng vốn đã được phê duyệt, cách thức thực hiện và việc bố trí nguồn trả nợ Trái Phiếu; (iii) quyết định việc đàm phán, ký kết và tổ chức thực hiện các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu; (iv) quyết định việc sửa đổi và điều chỉnh các tài liệu khác liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu (nếu có); (v) quyết định việc mua lại Trái Phiếu trước hạn; và (vi) quyết định các vấn đề khác liên quan đến Trái Phiếu;

Negotiating and deciding on matters related to the Bond issuance, including but not limited to (i) deciding on the terms and conditions of the Bond, setting the actual interest rate, date of issuance of the Bond, actual volume of the issued Bond, list of investors, fees related to the issuance; (ii) negotiating and deciding on matters related to the use of proceeds from the Bond issuance, including the distribution of proceeds from the Bond issuance for

the approved purposes and plans of use of proceeds, implementation plan and arrangement of sources to repay the Bond; (iii) negotiating, signing and implementing the contracts, agreements and documents related to the Bond issuance; (iv) deciding to amend and adjust other documents related to the Bond issuance (if any); (v) deciding to early redeem the Bond; and (vi) deciding other matters relating to the Bond;

- b) Quyết định và tổ chức triển khai thực hiện các công việc liên quan đến việc đăng ký và niêm yết; hủy đăng ký và niêm yết một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu ("**Đăng Ký Và Niêm Yết**"), bao gồm nhưng không giới hạn ở các công việc sau đây: (i) quyết định thời hạn Đăng Ký Và Niêm Yết cụ thể của Trái Phiếu; (ii) quyết định các hồ sơ, tài liệu nộp cho các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc Đăng Ký Và Niêm Yết Trái Phiếu phù hợp với quy định của pháp luật; (iii) làm việc và giải trình với các cơ quan chức năng và các đơn vị có liên quan về hồ sơ Đăng Ký Và Niêm Yết và các vấn đề khác liên quan đến việc Đăng Ký Và Niêm Yết Trái Phiếu; và (iv) thực hiện các công việc khác mà Tổng Giám đốc thấy cần thiết nhằm thực hiện thành công việc Đăng Ký Và Niêm Yết Trái Phiếu tại VSD và một sở giao dịch chứng khoán được công nhận tại Việt Nam;

Deciding and organizing the implementation of matters relating to the registration and listing; deregistration and delisting part or all of the Bond ("Registration And Listing"), including but not limited to: (i) determining the specific term of the Registration And Listing of Bond; (ii) deciding the dossier, documents to be submitted to the competent State agencies relating to the Registration And Listing of Bond in accordance with the laws; (iii) working and explaining to the relevant authorities and agencies on the Registration And Listing dossiers and other issues related to the Registration And Listing of the Bond; and (iv) performing other tasks that the General Director deems necessary to successfully carry out the Registration And Listing of the Bond at VSD and at a recognized stock exchange in Vietnam;

- c) Quyết định các vấn đề liên quan đến tài sản bảo đảm của Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn ở giá trị tài sản bảo đảm; việc thay thế, bổ sung, rút bớt tài sản bảo đảm; việc chia sẻ tài sản bảo đảm; các điều khoản và điều kiện; việc ký kết, sửa đổi, bổ sung các hợp đồng bảo đảm và các tài liệu liên quan; và thực hiện các thủ tục để hoàn tất việc cầm cố và/hoặc thế chấp tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu; và

Deciding on matters related to the security assets of the Bond, including but not limited to the value of the security assets; the replacement, addition and reduction of security assets; sharing of the security assets; terms and conditions; the signing, amendment, supplementation of security contracts and related documents; and performing procedures to complete the pledge and/or mortgage of security assets for the Bond; and

- d) Thực hiện các công việc và thủ tục cần thiết khác nhằm phát hành thành công Trái Phiếu, hoàn tất việc Đăng Ký Và Niêm Yết Trái Phiếu và các nội dung phát sinh trong quá trình vận hành Trái Phiếu.

Carrying out other tasks and procedures necessary to successfully issue the Bond, complete the Registration And Listing of the Bond and the matter arising during the operation of the Bond.

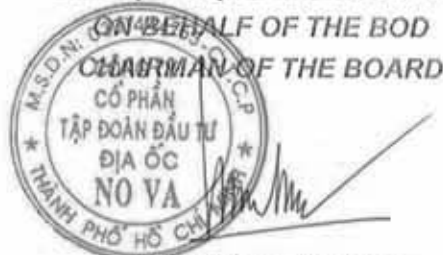
ĐIỀU 6: Các thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, các Phòng/Ban và các cá nhân có liên quan của Công Ty chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

ARTICLE 6: *The BOD members, the Board of Management, related Department and related persons shall be responsible to perform this Resolution.*

ĐIỀU 7: Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký

ARTICLE 7: *This Resolution shall take effect from the date of signing.*

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



BÙI THÀNH NHƠN

PHỤ LỤC

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU BOND NVL052022 NĂM 2020

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

(Đính kèm Nghị Quyết số 19/2020-NQ.HĐQT-NVLG

của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va)

Phương án phát hành này ("**Phương Án Phát Hành**") là cơ sở cho việc phát hành các trái phiếu bằng Đồng Việt Nam, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được đảm bảo bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Tổ Chức Phát Hành (như được định nghĩa dưới đây), phát hành riêng lẻ theo quy định tại Nghị định 163/2018/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 04 tháng 12 năm 2018 về phát hành trái phiếu doanh nghiệp ("**Nghị Định 163**"), với tổng mệnh giá tối đa **95.000.000.000 VND** (bằng chữ: *chín mươi lăm tỷ đồng*) ("**Trái Phiếu**") của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("**Tổ Chức Phát Hành**") theo các nội dung trình bày trong Phương Án Phát Hành này. Phương Án Phát Hành này chỉ quy định các điều kiện chính của Trái Phiếu và nội dung chính của việc phát hành Trái Phiếu. Các điều kiện cụ thể của Trái Phiếu và nội dung khác của việc phát hành Trái Phiếu sẽ được quy định trong các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu ("**Các Điều Kiện Trái Phiếu**") và các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu khác được ký kết bởi hoặc nhân danh Tổ Chức Phát Hành nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu.

I. THÔNG TIN VỀ 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: Tổ Chức Phát Hành hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần đại chúng
- Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp: Số 0301444753 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992, được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm.
- Vốn điều lệ: 9.695.407.970.000 VND (bằng chữ: *Chín nghìn sáu trăm chín mươi lăm tỷ bốn trăm linh bảy triệu chín trăm bảy mươi nghìn đồng*);
- Địa chỉ trụ sở chính: 313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 07, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. Ngành nghề kinh doanh chính

Tổ Chức Phát Hành thực hiện các nghiệp vụ kinh doanh chính sau:

- 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);
- 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;

- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- 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;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác (Chi tiết: Các công tác thi công khác);
- 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; Dịch vụ thiết kế kỹ thuật cho việc xây dựng cho các công trình kỹ thuật dân dụng);
- Hoạt động tư vấn quản lý (Chi tiết: Dịch vụ tư vấn quản lý; Dịch vụ tư vấn quản lý dự án khác với dịch vụ xây dựng);
- 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).

3. Tình hình tài chính của Tổ Chức Phát Hành

3.1. Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản trong 3 năm liền kề trước năm phát hành và dự kiến thay đổi sau khi phát hành Trái Phiếu:

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	Dự kiến sau phát hành
1	Vốn chủ sở hữu thực có	Triệu đồng	13.256.391	19.969.800	24.461.074	24.461.074
2	Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu thực có	Lần	1,35	1,40	1,41	1,45 (*)
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	Triệu đồng	2.061.643	3.278.949	3.387.322	3.387.322
4	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	%	17,69	19,74	15,25	15,25

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán cho các năm 2018, 2019 của Tổ Chức Phát Hành)

(*) được tính trên giả định tổng khối lượng trái phiếu phát hành thành công là 1.290.000.000.000 VND.

3.2. Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu đã phát hành trong 03 (ba) năm liên tiếp trước đợt phát hành trái phiếu:

Tại thời điểm lập Phương Án Phát Hành này, Tổ Chức Phát Hành đã thực hiện thanh toán đầy đủ khoản gốc, lãi trái phiếu đã phát hành trong 03 (ba) năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu.

3.3. Ý kiến kiểm toán đối với báo cáo tài chính năm 2019 của Tổ Chức Phát Hành:

- Công ty kiểm toán: Công ty TNHH PwC (Việt Nam)
- Ý kiến kiểm toán: *"Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, 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"*

II. MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH VÀ PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN

1. Mục đích phát hành

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán các Trái Phiếu cho các mục đích sau:

- Tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành; và/hoặc
- Thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của Tổ Chức Phát Hành.

2. Kế hoạch sử dụng số tiền thu được

Số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu sẽ được Tổ Chức Phát Hành sử dụng phù hợp với (các) mục đích phát hành nêu trên.

Theo thẩm quyền được giao bởi Hội đồng Quản trị ("**HĐQT**"), Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành có quyền quyết định mức phân bổ số tiền thu được từ việc chào bán các Trái Phiếu cho các mục đích và phương án nêu trên trên cơ sở linh hoạt và phù hợp với quy định của pháp luật, điều lệ và quy chế nội bộ của Tổ Chức Phát Hành.

III. CÁC TÀI LIỆU VÀ VĂN BẢN PHÁP LÝ CHỨNG MINH DOANH NGHIỆP ĐÁP ỨNG ĐIỀU KIỆN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU THEO NGHỊ ĐỊNH 163

1. Căn cứ pháp lý

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014;
- Nghị Định 163.

2. Tính tuân thủ của đợt phát hành

Tổ Chức Phát Hành tuân thủ các quy định tại Điều 10 của Nghị Định 163, cụ thể như sau:

Nội dung liên quan	Hiện trạng
Doanh nghiệp phát hành là công ty cổ phần hoặc công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam	Đáp ứng. Căn cứ: Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301444753 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992 (được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm).

Có thời gian hoạt động tối thiểu 01 năm kể từ ngày được cấp lần đầu Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp	Đáp ứng. Thời gian hoạt động từ năm 1992. Căn cứ: Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301444753 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992 (được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm).
Có báo cáo tài chính năm trước liền kề của năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán đủ điều kiện theo quy định.	Đáp ứng. Căn cứ: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2019 và được kiểm toán bởi Công ty TNHH PwC (Việt Nam) (PwC). PwC là một tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính của đơn vị có lợi ích công chúng theo quy định của Luật Kiểm toán Độc lập.
Số lượng nhà đầu tư đăng ký mua Trái phiếu	Tuân thủ. Tổ Chức Phát Hành chỉ chào bán cho số lượng dưới 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.
Phương Án Phát Hành đã được phê duyệt bởi cấp có thẩm quyền	Tuân thủ. Dự kiến Phương Án Phát Hành sẽ được HĐQT của Tổ Chức Phát Hành phê duyệt.
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	Đáp ứng. Tổ Chức Phát Hành đã thực hiện thanh toán đầy đủ khoản gốc, lãi trái phiếu đã phát hành trong 03 (ba) năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu.
Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ đảm bảo an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành	Không áp dụng.

IV. CÁC ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN CHÍNH CỦA TRÁI PHIẾU

- Loại hình Trái Phiếu:** Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được bảo đảm bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Tổ Chức Phát Hành.
- Tổng khối lượng các Trái Phiếu dự kiến phát hành:** tối đa tương đương với 95.000.000.000 VND (bằng chữ: chín mươi lăm tỷ đồng).
- Kỳ hạn:** tối đa 24 (hai mươi tư) tháng.
- Mệnh giá Trái Phiếu:** 100.000 VND (bằng chữ: một trăm nghìn đồng)/Trái Phiếu.
- Tính chất:** Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được đảm bảo bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Tổ Chức Phát Hành. Trong trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán

cho các nghĩa vụ liên quan đến Trái Phiếu thì phần nghĩa vụ chưa được thanh toán đủ sẽ có thứ tự thanh toán ít nhất ngang bằng với các nghĩa vụ chung khác không được bảo đảm (dù là nghĩa vụ hiện tại hoặc trong tương lai) của Tổ Chức Phát Hành (trừ các trường hợp ưu tiên thanh toán bắt buộc theo các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan).

6. **Hình thức Trái Phiếu:** Bút toán ghi sổ và/hoặc dữ liệu điện tử, cấp trích lục sổ đăng ký người sở hữu Trái Phiếu khi có yêu cầu.
7. **Hình thức phát hành:** Phát hành riêng lẻ theo quy định của Nghị Định 163.
8. **Loại tiền tệ phát hành và thanh toán:** Đồng Việt Nam (VND).
9. **Giá phát hành:** 100% mệnh giá Trái Phiếu.
10. **Địa điểm tổ chức đợt phát hành:** Trụ sở chính của Tổ Chức Phát Hành.
11. **Thời gian phát hành Trái Phiếu:** Dự kiến trong Quý III năm 2020. Thời gian thực tế phát hành Trái Phiếu sẽ do Tổng Giám đốc quyết định.
12. **Số lượng đợt phát hành:** 01 (một) đợt.
13. **Thời gian phân phối:** dự kiến trong vòng 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày phát hành Trái Phiếu.
14. **Đối tượng phát hành:** các nhà đầu tư là tổ chức và cá nhân trong nước và nước ngoài.
15. **Lãi suất dự kiến của Trái Phiếu:** kết hợp giữa lãi suất cố định và thả nổi, dự kiến như sau:
 - (a) *Lãi suất cho Kỳ Tính Lãi đầu tiên:* tối đa 10,5% (mười phẩy năm phần trăm)/năm; và
 - (b) *Lãi suất cho mỗi Kỳ Tính Lãi tiếp theo:* bằng tổng của tối đa 4,2 % (bốn phẩy hai phần trăm)/năm và Lãi Suất Tham Chiếu.

Trong đó,

"**Lãi Suất Tham Chiếu**" có nghĩa là trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm áp dụng cho khách hàng cá nhân, kỳ hạn 12 (mười hai) tháng bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam công bố vào hoặc vào khoảng 11:00 giờ sáng (giờ Việt Nam) của ngày xác định lãi suất của Kỳ Tính Lãi đó.

"**Kỳ Tính Lãi**" có nghĩa là mỗi giai đoạn kéo dài 03 (ba) tháng liên tục bắt đầu từ ngày phát hành Trái Phiếu đến ngày đáo hạn Trái Phiếu (hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc theo các quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu).

16. **Phương thức thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu:**
 - (a) Thanh toán gốc: Gốc được thanh toán một lần vào ngày đáo hạn Trái Phiếu (trừ trường hợp Trái Phiếu bị mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc phù hợp với Các Điều Khoản Trái Phiếu).
 - (b) Thanh toán lãi: Lãi Trái Phiếu sẽ được thanh toán định kỳ vào Ngày Thanh Toán Lãi (trừ trường hợp Trái Phiếu bị mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc phù hợp

với Các Điều Kiện Trái Phiếu).

Trong đó,

“Ngày Thanh Toán Lãi”: đối với mỗi Kỳ Tính Lãi, có nghĩa là ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi đó.

17. **Giao dịch Trái Phiếu:** 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 trong vòng 01 (một) năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành, trừ trường hợp theo quyết định của Tòa án hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật; sau thời gian 01 (một) năm nêu trên, Trái Phiếu có thể được tự do chuyển nhượng mà không bị giới hạn số lượng nhà đầu tư.
18. **Mua lại Trái Phiếu trước hạn:** Sau 12 (mười hai) tháng kể từ ngày phát hành Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành được phép mua lại trước hạn một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành, tuy nhiên việc bán lại Trái Phiếu sẽ do quyết định của mỗi người sở hữu Trái Phiếu. Chi tiết việc mua lại trước hạn Trái Phiếu sẽ do Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành quyết định.
19. **Phương thức phát hành:** Bảo lãnh phát hành theo hình thức cố gắng tối đa.
20. **Đăng ký, lưu ký Trái Phiếu:** Trái Phiếu được đăng ký và lưu ký tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương (sau đây gọi là “TCBS”).
21. **Niêm yết:** Trái Phiếu sẽ được đăng ký, lưu ký tại Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam và niêm yết trên một Sở Giao dịch Chứng khoán khi các Trái Phiếu đáp ứng đủ các điều kiện niêm yết và theo quyết định của Tổ Chức Phát Hành.
22. **Tổ chức bảo lãnh phát hành:** TCBS.
23. **Đại diện người sở hữu trái phiếu:** TCBS.
24. **Đại lý đăng ký ban đầu:** TCBS.
25. **Tổ chức lưu ký ban đầu:** TCBS.
26. **Tổ chức nhận tài sản bảo đảm:** TCBS (với tư cách là Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hành động nhân danh và vì lợi ích của những Người Sở Hữu Trái Phiếu).
27. **Tổ chức quản lý tài khoản:** Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam.
28. **Luật điều chỉnh:** Luật Việt Nam.
29. **Công bố thông tin:** Tổ Chức Phát Hành cam kết công bố thông tin liên quan đến Trái Phiếu theo quy định pháp luật hiện hành.
30. **Các cam kết khác đối với nhà đầu tư:** Tổ Chức Phát Hành cam kết thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu đúng hạn. Các cam kết chi tiết khác sẽ được thể hiện trong các tài liệu giao dịch của Trái Phiếu khi phát hành.
31. **Quyền lợi và trách nhiệm của nhà đầu tư:**
 - Nhà đầu tư mua Trái Phiếu được Tổ Chức 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 (nếu có) theo các văn kiện Trái Phiếu có liên quan;

- Trừ trường hợp bị hạn chế giao dịch theo quy định về phát hành trái phiếu riêng lẻ, nhà đầu tư mua Trái Phiếu được dùng Trái Phiếu để chuyển nhượng, cho, tặng, để lại thừa kế, chiết khấu và sử dụng Trái Phiếu làm tài sản bảo đảm trong các quan hệ dân sự và quan hệ thương mại theo quy định của pháp luật hiện hành;
 - Nhà đầu tư mua Trái Phiếu có trách nhiệm theo các quy định của pháp luật hiện hành và các văn kiện Trái Phiếu có liên quan.
- 32. Quyền lợi và trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành:** Tổ Chức Phát Hành có các quyền lợi và trách nhiệm theo các quy định của pháp luật hiện hành và văn kiện Trái Phiếu có liên quan.
- 33. Trách nhiệm và nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân cung cấp dịch vụ liên quan đến Trái Phiếu:** Các tổ chức, cá nhân cung cấp các dịch vụ liên quan đến Trái Phiếu có trách nhiệm và nghĩa vụ được quy định cụ thể theo các quy định pháp luật hiện hành và các văn kiện Trái Phiếu có liên quan.
- 34. Các điều kiện khác:** Sẽ được quy định cụ thể trong Các Điều Kiện Trái Phiếu và các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu theo Phương Án Phát Hành này. Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành hoặc người được ủy quyền hợp lệ thỏa thuận quyết định các điều kiện khác.

V. TÀI SẢN BẢO ĐẢM

Các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành liên quan đến Trái Phiếu sẽ được bảo đảm bằng các tài sản thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc bên thứ ba như sau:

- (a) Cổ phần của Tổ Chức Phát Hành thuộc sở hữu của các cổ đông của Tổ Chức Phát Hành;
- (b) Toàn bộ cổ phần của Nova Phú Sa thuộc sở hữu của các cổ đông của Nova Phú Sa;
- (c) Toàn bộ phần vốn góp của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Phát ("An Phát") thuộc sở hữu của các thành viên góp vốn của An Phát;
- (d) Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh nguyên tắc giữa An Phát và Nova Phú Sa;
- (e) Quyền tài sản phát sinh từ các văn bản giao dịch liên quan đến việc chuyển nhượng Dự Án Cồn Ấu cho Nova Phú Sa;
- (f) Toàn bộ động sản, quyền tài sản liên quan đến Dự Án Sân Golf;
- (g) Trong phạm vi pháp luật Việt Nam cho phép, toàn bộ động sản, quyền tài sản và các quyền khác liên quan đến Dự Án Khu Biệt Thự;
- (h) Các tài sản bổ sung và/hoặc thay thế khác (nếu cần thiết) thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc (các) bên thứ ba.

Để làm rõ, một phần hoặc toàn bộ tài sản bảo đảm nêu trên cũng được dùng để bảo đảm chung cho các nghĩa vụ khác của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc các bên khác theo quy định tại các văn kiện Trái Phiếu có liên quan.

Trong đó,

"**Nova Phú Sa**" có nghĩa là Công ty Cổ phần Nova Phú Sa, một công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0313123539 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 03 tháng 02 năm 2015, như được sửa đổi bổ sung từng thời điểm.

"**Dự Án Cồn Ấu**" có nghĩa là dự án sân golf Cồn Ấu tại Khu vực Cồn Ấu, Phường Hưng Phú, Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ với diện tích là 77,31 ha ("**Dự Án Sân Golf**") và dự án khu biệt thự Cồn Ấu, phường Hưng Phú, quận Cái Răng có diện tích khoảng 24,7 ha ("**Dự Án Khu Biệt Thự**")") trên khu đất có diện tích khoảng 102 ha tại phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ ("**Khu Đất**"), căn cứ theo:

- Quyết định số 209/QĐ-UBND ngày 24/01/2019 phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Dự Án Sân Golf;
- Quyết định số 238/QĐ-UBND ngày 21/01/2019 của UBND thành phố Cần Thơ về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu biệt thự Cồn Ấu, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ;
- Quyết định số 1200/QĐ-UBND ngày 21/05/2019 của UBND Thành phố Cần Thơ thông báo kết quả sơ tuyển lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự Án Khu Biệt Thự;
- Quyết định số 645/QĐ-TTg ngày 29/05/2019 của Thủ tướng chính phủ về việc phê duyệt chủ trương đầu tư Dự Án Sân Golf, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

VI. KẾ HOẠCH BỐ TRÍ NGUỒN CHO VIỆC THANH TOÁN GỐC, LÃI TRÁI PHIẾU

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng nguồn thu hợp pháp từ hoạt động kinh doanh, nguồn thu từ hoạt động tài chính và các nguồn thu khác của Tổ Chức Phát Hành để thanh toán tiền lãi và khoản tiền gốc của Trái Phiếu khi đến hạn hoặc mua lại trước hạn Trái Phiếu theo quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu.



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: 91/2020-NQ.HĐQT-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 08 năm 2020
Ho Chi Minh City, August 07th, 2020

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

(V/v: Phê duyệt các công việc liên quan đến việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo hình thức riêng lẻ năm 2020 với tổng khối lượng phát hành tối đa 95 tỷ đồng)

(For: Approving matters related to the issuance of corporate bonds in form of private placement in 2020 with a total face value of up to VND 95 billion)

Căn cứ/ Pursuant to:

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2014;
Law on Enterprises No. 68/2014/QH13 adopted by the National Assembly 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;
- Căn cứ Nghị định số 163/2018/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 04 tháng 12 năm 2018 về phát hành trái phiếu doanh nghiệp;
Pursuant to the Decree No. 163/2018/ND-CP issued by the Government dated December 04th, 2018 on issuance of corporate bonds;
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công Ty");
Charter of No Va Land Investment Group Corporation (the "Company");
- Biên bản họp Hội đồng quản trị ("HĐQT") Công Ty ngày 07/8/2020.
Meeting Minutes of the Board of Directors (the "BOD") of the Company dated on August 07th, 2020.

QUYẾT NGHỊ RESOLVE

ĐIỀU 1: Phê duyệt việc Công Ty phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo hình thức riêng lẻ với tổng khối lượng phát hành tối đa 95.000.000.000 VND (bằng chữ: chín mươi lăm tỷ đồng) ("Trái Phiếu") theo phương án phát hành trái phiếu được đính kèm Phụ Lục của Nghị quyết này ("Phương Án Phát Hành").

ARTICLE 1: Approving the issuance of bonds by the Company in form of private placement with the total face value of VND 95,000,000,000 (Ninety five billion Vietnamese Dong) (the "Bond") in accordance with the bond issuance plan attached hereto as Appendix of this Resolution (the "Issuance Plan").

ĐIỀU 2: Phê duyệt phương án sử dụng vốn thu được từ việc chào bán Trái Phiếu cho các mục đích nêu tại Phương Án Phát Hành và phương án bố trí nguồn trả nợ Trái Phiếu nêu tại Phương Án Phát Hành

ARTICLE 2: Approving the plan of use and repayment of proceeds from the Bond offering for the purposes stated in the Issuance Plan and the plan to repay the Bond as specified in the Issuance Plan

ĐIỀU 3: Phê duyệt việc sử dụng tài sản thuộc sở hữu của Công Ty và (các) bên thứ ba để bảo đảm cho các nghĩa vụ của Công Ty liên quan đến Trái Phiếu như nêu tại Phương Án Phát Hành

ARTICLE 3: Approving the use of assets of the Company and of third party(ies) in order to secure the obligations of the Company related to the Bond as specified in the Issuance Plan

ĐIỀU 4: Phê duyệt việc Công Ty đăng ký Trái Phiếu tại Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam ("VSD"), niêm yết trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán được công nhận tại Việt Nam sau khi Trái Phiếu được phát hành phù hợp với Điều 1 của Nghị quyết này và đáp ứng các điều kiện niêm yết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

ARTICLE 4: Approving the Company's registration of the Bond at the Vietnam Securities Depository ("VSD"), listing of the Bond on the recognized Stock Exchange in Vietnam after the Bond is issued in accordance with the Article 1 of this Resolution and after satisfying the listing conditions as prescribed by Vietnamese laws.

ĐIỀU 5: Phê duyệt việc giao cho Tổng Giám đốc của Công Ty (là người đại diện theo pháp luật của Công Ty), hoặc người được Tổng Giám đốc của Công Ty ủy quyền căn cứ tình hình cụ thể được toàn quyền quyết định và chịu trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện các công việc sau đây:

ARTICLE 5: Authorising to the Chief Executive Officer of the Company (the Legal representative) or the person authorized by the Chief Executive Officer based on the specified situation to organizing the implementation of the following tasks:

- a) Thương lượng và quyết định các vấn đề liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc (i) quyết định các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu, quy định lãi suất thực tế, thời điểm phát hành Trái Phiếu, khối lượng Trái Phiếu phát hành thực tế, danh sách nhà đầu tư, các khoản phí liên quan đến việc phát hành; (ii) thương lượng và quyết định các vấn đề liên quan đến việc sử dụng tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu, kể cả mức phân bổ số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu cho các mục đích và phương án sử dụng vốn đã được phê duyệt, cách thức thực hiện và việc bố trí nguồn trả nợ Trái Phiếu; (iii) quyết định việc đàm phán, ký kết và tổ chức thực hiện các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu; (iv) quyết định việc sửa đổi và điều chỉnh các tài liệu khác liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu (nếu có); (v) quyết định việc mua lại Trái Phiếu trước hạn; và (vi) quyết định các vấn đề khác liên quan đến Trái Phiếu;

Negotiating and deciding on matters related to the Bond issuance, including but not limited to (i) deciding on the terms and conditions of the Bond, setting the actual interest rate, date of issuance of the Bond, actual volume of the issued Bond, list of investors, fees related to the issuance; (ii) negotiating and deciding on matters related to the use of proceeds from the Bond issuance, including the distribution of proceeds from the Bond issuance for



the approved purposes and plans of use of proceeds, implementation plan and arrangement of sources to repay the Bond; (iii) negotiating, signing and implementing the contracts, agreements and documents related to the Bond issuance; (iv) deciding to amend and adjust other documents related to the Bond issuance (if any); (v) deciding to early redeem the Bond; and (vi) deciding other matters relating to the Bond;

- b) Quyết định và tổ chức triển khai thực hiện các công việc liên quan đến việc đăng ký và niêm yết; hủy đăng ký và niêm yết một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu ("**Đăng Ký Và Niêm Yết**"), bao gồm nhưng không giới hạn ở các công việc sau đây: (i) quyết định thời hạn Đăng Ký Và Niêm Yết cụ thể của Trái Phiếu; (ii) quyết định các hồ sơ, tài liệu nộp cho các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc Đăng Ký Và Niêm Yết Trái Phiếu phù hợp với quy định của pháp luật; (iii) làm việc và giải trình với các cơ quan chức năng và các đơn vị có liên quan về hồ sơ Đăng Ký Và Niêm Yết và các vấn đề khác liên quan đến việc Đăng Ký Và Niêm Yết Trái Phiếu; và (iv) thực hiện các công việc khác mà Tổng Giám đốc thấy cần thiết nhằm thực hiện thành công việc Đăng Ký Và Niêm Yết Trái Phiếu tại VSD và một sở giao dịch chứng khoán được công nhận tại Việt Nam;

Deciding and organizing the implementation of matters relating to the registration and listing; deregistration and delisting part or all of the Bond ("Registration And Listing"), including but not limited to: (i) determining the specific term of the Registration And Listing of Bond; (ii) deciding the dossier, documents to be submitted to the competent State agencies relating to the Registration And Listing of Bond in accordance with the laws; (iii) working and explaining to the relevant authorities and agencies on the Registration And Listing dossiers and other issues related to the Registration And Listing of the Bond; and (iv) performing other tasks that the General Director deems necessary to successfully carry out the Registration And Listing of the Bond at VSD and at a recognized stock exchange in Vietnam;

- c) Quyết định các vấn đề liên quan đến tài sản bảo đảm của Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn ở giá trị tài sản bảo đảm; việc thay thế, bổ sung, rút bớt tài sản bảo đảm; việc chia sẻ tài sản bảo đảm; các điều khoản và điều kiện; việc ký kết, sửa đổi, bổ sung các hợp đồng bảo đảm và các tài liệu liên quan; và thực hiện các thủ tục để hoàn tất việc cầm cố và/hoặc thế chấp tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu; và

Deciding on matters related to the security assets of the Bond, including but not limited to the value of the security assets; the replacement, addition and reduction of security assets; sharing of the security assets; terms and conditions; the signing, amendment, supplementation of security contracts and related documents; and performing procedures to complete the pledge and/or mortgage of security assets for the Bond; and

- d) Thực hiện các công việc và thủ tục cần thiết khác nhằm phát hành thành công Trái Phiếu, hoàn tất việc Đăng Ký Và Niêm Yết Trái Phiếu và các nội dung phát sinh trong quá trình vận hành Trái Phiếu.

Carrying out other tasks and procedures necessary to successfully issue the Bond, complete the Registration And Listing of the Bond and the matter arising during the operation of the Bond.

ĐIỀU 6: Các thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, các Phòng/Ban và các cá nhân có liên quan của Công Ty chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

ARTICLE 6: The BOD members, the Board of Management, related Department and related persons shall be responsible to perform this Resolution.

ĐIỀU 7: Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký

ARTICLE 7: This Resolution shall take effect from the date of signing.

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

ON BEHALF OF THE BOD
CHAIRMAN OF THE BOARD



BUI THANH NHƠN

175,
[Y
IN
ĐẤU
ỐC
/A
5 C

PHỤ LỤC
PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU BOND NVL062022 NĂM 2020
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
(Đính kèm Nghị Quyết số 91/2020-NQ.HĐQT-NV LG
của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va)

Phương án phát hành này ("**Phương Án Phát Hành**") là cơ sở cho việc phát hành các trái phiếu bằng Đồng Việt Nam, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được đảm bảo bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Tổ Chức Phát Hành (như được định nghĩa dưới đây), phát hành riêng lẻ theo quy định tại Nghị định 163/2018/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 04 tháng 12 năm 2018 về phát hành trái phiếu doanh nghiệp ("**Nghị Định 163**"), với tổng mệnh giá tối đa **95.000.000.000 VND** (bằng chữ: *chín mươi lăm tỷ đồng*) ("**Trái Phiếu**") của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("**Tổ Chức Phát Hành**") theo các nội dung trình bày trong Phương Án Phát Hành này. Phương Án Phát Hành này chỉ quy định các điều kiện chính của Trái Phiếu và nội dung chính của việc phát hành Trái Phiếu. Các điều kiện cụ thể của Trái Phiếu và nội dung khác của việc phát hành Trái Phiếu sẽ được quy định trong các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu ("**Các Điều Kiện Trái Phiếu**") và các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu khác được ký kết bởi hoặc nhân danh Tổ Chức Phát Hành nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu.

I. THÔNG TIN VỀ 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: Tổ Chức Phát Hành hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần đại chúng
- Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp: Số 0301444753 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992, được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm.
- Vốn điều lệ: 9.695.407.970.000 VND (bằng chữ: *Chín nghìn sáu trăm chín mươi lăm tỷ bốn trăm linh bảy triệu chín trăm bảy mươi nghìn đồng*);
- Địa chỉ trụ sở chính: 313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 07, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. Ngành nghề kinh doanh chính

Tổ Chức Phát Hành thực hiện các nghiệp vụ kinh doanh chính sau:

- 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);
- 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;



- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- 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;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác (Chi tiết: Các công tác thi công khác);
- 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; Dịch vụ thiết kế kỹ thuật cho việc xây dựng cho các công trình kỹ thuật dân dụng);
- Hoạt động tư vấn quản lý (Chi tiết: Dịch vụ tư vấn quản lý; Dịch vụ tư vấn quản lý dự án khác với dịch vụ xây dựng);
- 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).

3. Tình hình tài chính của Tổ Chức Phát Hành

3.1. Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản trong 3 năm liền kề trước năm phát hành và dự kiến thay đổi sau khi phát hành Trái Phiếu:

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	Dự kiến sau phát hành
1	Vốn chủ sở hữu thực có	Triệu đồng	13.256.391	19.969.800	24.461.074	24.461.074
2	Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu thực có	Lần	1,35	1,40	1,41	1,45 (*)
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	Triệu đồng	2.061.643	3.278.949	3.387.322	3.387.322
4	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	%	17,69	19,74	15,25	15,25

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán cho các năm 2018, 2019 của Tổ Chức Phát Hành)

(*) được tính trên giả định tổng khối lượng trái phiếu phát hành thành công là 1.290.000.000.000 VND.

3.2. Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu đã phát hành trong 03 (ba) năm liên tiếp trước đợt phát hành trái phiếu:

Tại thời điểm lập Phương Án Phát Hành này, Tổ Chức Phát Hành đã thực hiện thanh toán đầy đủ khoản gốc, lãi trái phiếu đã phát hành trong 03 (ba) năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu.

3.3. Ý kiến kiểm toán đối với báo cáo tài chính năm 2019 của Tổ Chức Phát Hành:

- Công ty kiểm toán: Công ty TNHH PwC (Việt Nam)
- Ý kiến kiểm toán: *"Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, 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"*

II. MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH VÀ PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN

1. Mục đích phát hành

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán các Trái Phiếu cho các mục đích sau:

- Tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành; và/hoặc
- Thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của Tổ Chức Phát Hành.

2. Kế hoạch sử dụng số tiền thu được

Số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu sẽ được Tổ Chức Phát Hành sử dụng phù hợp với (các) mục đích phát hành nêu trên.

Theo thẩm quyền được giao bởi Hội đồng Quản trị ("**HĐQT**"), Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành có quyền quyết định mức phân bổ số tiền thu được từ việc chào bán các Trái Phiếu cho các mục đích và phương án nêu trên trên cơ sở linh hoạt và phù hợp với quy định của pháp luật, điều lệ và quy chế nội bộ của Tổ Chức Phát Hành.

III. CÁC TÀI LIỆU VÀ VĂN BẢN PHÁP LÝ CHỨNG MINH DOANH NGHIỆP ĐÁP ỨNG ĐIỀU KIỆN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU THEO NGHỊ ĐỊNH 163

1. Căn cứ pháp lý

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014;
- Nghị Định 163.

2. Tính tuân thủ của đợt phát hành

Tổ Chức Phát Hành tuân thủ các quy định tại Điều 10 của Nghị Định 163, cụ thể như sau:

Nội dung liên quan	Hiện trạng
Doanh nghiệp phát hành là công ty cổ phần hoặc công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam	Đáp ứng. Căn cứ: Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301444753 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992 (được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm).

Có thời gian hoạt động tối thiểu 01 năm kể từ ngày được cấp lần đầu Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp	Đáp ứng. Thời gian hoạt động từ năm 1992. Căn cứ: Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301444753 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992 (được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm).
Có báo cáo tài chính năm trước liền kề của năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán đủ điều kiện theo quy định.	Đáp ứng. Căn cứ: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2019 và được kiểm toán bởi Công ty TNHH PwC (Việt Nam) (PwC). PwC là một tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính của đơn vị có lợi ích công chúng theo quy định của Luật Kiểm toán Độc lập.
Số lượng nhà đầu tư đăng ký mua Trái phiếu	Tuân thủ. Tổ Chức Phát Hành chỉ chào bán cho số lượng dưới 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.
Phương Án Phát Hành đã được phê duyệt bởi cấp có thẩm quyền	Tuân thủ. Dự kiến Phương Án Phát Hành sẽ được HĐQT của Tổ Chức Phát Hành phê duyệt.
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	Đáp ứng. Tổ Chức Phát Hành đã thực hiện thanh toán đầy đủ khoản gốc, lãi trái phiếu đã phát hành trong 03 (ba) năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu.
Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ đảm bảo an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành	Không áp dụng.

IV. CÁC ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN CHÍNH CỦA TRÁI PHIẾU

- Loại hình Trái Phiếu:** Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được bảo đảm bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Tổ Chức Phát Hành.
- Tổng khối lượng các Trái Phiếu dự kiến phát hành:** tối đa tương đương với 95.000.000.000 VND (bằng chữ: chín mươi lăm tỷ đồng).
- Kỳ hạn:** tối đa 24 (hai mươi tư) tháng.
- Mệnh giá Trái Phiếu:** 100.000 VND (bằng chữ: một trăm nghìn đồng)/Trái Phiếu.
- Tính chất:** Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được đảm bảo bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Tổ Chức Phát Hành. Trong trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán

với Các Điều Kiện Trái Phiếu).

Trong đó,

“Ngày Thanh Toán Lãi”: đối với mỗi Kỳ Tính Lãi, có nghĩa là ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi đó.

17. **Giao dịch Trái Phiếu:** 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 trong vòng 01 (một) năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành, trừ trường hợp theo quyết định của Tòa án hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật; sau thời gian 01 (một) năm nêu trên, Trái Phiếu có thể được tự do chuyển nhượng mà không bị giới hạn số lượng nhà đầu tư.
18. **Mua lại Trái Phiếu trước hạn:** Sau 12 (mười hai) tháng kể từ ngày phát hành Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành được phép mua lại trước hạn một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành, tuy nhiên việc bán lại Trái Phiếu sẽ do quyết định của mỗi người sở hữu Trái Phiếu. Chi tiết việc mua lại trước hạn Trái Phiếu sẽ do Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành quyết định.
19. **Phương thức phát hành:** Bảo lãnh phát hành theo hình thức cố gắng tối đa.
20. **Đăng ký, lưu ký Trái Phiếu:** Trái Phiếu được đăng ký và lưu ký tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương (sau đây gọi là “TCBS”).
21. **Niêm yết:** Trái Phiếu sẽ được đăng ký, lưu ký tại Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam và niêm yết trên một Sở Giao dịch Chứng khoán khi các Trái Phiếu đáp ứng đủ các điều kiện niêm yết và theo quyết định của Tổ Chức Phát Hành.
22. **Tổ chức bảo lãnh phát hành:** TCBS.
23. **Đại diện người sở hữu trái phiếu:** TCBS.
24. **Đại lý đăng ký ban đầu:** TCBS.
25. **Tổ chức lưu ký ban đầu:** TCBS.
26. **Tổ chức nhận tài sản bảo đảm:** TCBS (với tư cách là Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hành động nhân danh và vì lợi ích của những Người Sở Hữu Trái Phiếu).
27. **Tổ chức quản lý tài khoản:** Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam.
28. **Luật điều chỉnh:** Luật Việt Nam.
29. **Công bố thông tin:** Tổ Chức Phát Hành cam kết công bố thông tin liên quan đến Trái Phiếu theo quy định pháp luật hiện hành.
30. **Các cam kết khác đối với nhà đầu tư:** Tổ Chức Phát Hành cam kết thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu đúng hạn. Các cam kết chi tiết khác sẽ được thể hiện trong các tài liệu giao dịch của Trái Phiếu khi phát hành.
31. **Quyền lợi và trách nhiệm của nhà đầu tư:**
 - Nhà đầu tư mua Trái Phiếu được Tổ Chức 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 (nếu có) theo các văn kiện Trái Phiếu có liên quan;

3301
CỘNG
HÒA
XÃ HỘI
CHỦ NGHĨA
LIÊN
BANG
VIỆT NAM
ĐẠI
HỘI
DÂN
TOÀN QUỐC

- Trừ trường hợp bị hạn chế giao dịch theo quy định về phát hành trái phiếu riêng lẻ, nhà đầu tư mua Trái Phiếu được dùng Trái Phiếu để chuyển nhượng, cho, tặng, để lại thừa kế, chiết khấu và sử dụng Trái Phiếu làm tài sản bảo đảm trong các quan hệ dân sự và quan hệ thương mại theo quy định của pháp luật hiện hành;
 - Nhà đầu tư mua Trái Phiếu có trách nhiệm theo các quy định của pháp luật hiện hành và các văn kiện Trái Phiếu có liên quan.
- 32. Quyền lợi và trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành:** Tổ Chức Phát Hành có các quyền lợi và trách nhiệm theo các quy định của pháp luật hiện hành và văn kiện Trái Phiếu có liên quan.
- 33. Trách nhiệm và nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân cung cấp dịch vụ liên quan đến Trái Phiếu:** Các tổ chức, cá nhân cung cấp các dịch vụ liên quan đến Trái Phiếu có trách nhiệm và nghĩa vụ được quy định cụ thể theo các quy định pháp luật hiện hành và các văn kiện Trái Phiếu có liên quan.
- 34. Các điều kiện khác:** Sẽ được quy định cụ thể trong Các Điều Kiện Trái Phiếu và các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu theo Phương Án Phát Hành này. Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành hoặc người được ủy quyền hợp lệ thỏa thuận quyết định các điều kiện khác.

V. TÀI SẢN BẢO ĐẢM

Các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành liên quan đến Trái Phiếu sẽ được bảo đảm bằng các tài sản thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc bên thứ ba như sau:

- (a) Cổ phần của Tổ Chức Phát Hành thuộc sở hữu của các cổ đông của Tổ Chức Phát Hành;
- (b) Toàn bộ cổ phần của Nova Phú Sa thuộc sở hữu của các cổ đông của Nova Phú Sa;
- (c) Toàn bộ phần vốn góp của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Phát ("An Phát") thuộc sở hữu của các thành viên góp vốn của An Phát;
- (d) Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh nguyên tắc giữa An Phát và Nova Phú Sa;
- (e) Quyền tài sản phát sinh từ các văn bản giao dịch liên quan đến việc chuyển nhượng Dự Án Cồn Ấu cho Nova Phú Sa;
- (f) Toàn bộ động sản, quyền tài sản liên quan đến Dự Án Sân Golf;
- (g) Trong phạm vi pháp luật Việt Nam cho phép, toàn bộ động sản, quyền tài sản và các quyền khác liên quan đến Dự Án Khu Biệt Thự;
- (h) Các tài sản bổ sung và/hoặc thay thế khác (nếu cần thiết) thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc (các) bên thứ ba.

Để làm rõ, một phần hoặc toàn bộ tài sản bảo đảm nêu trên cũng được dùng để bảo đảm chung cho các nghĩa vụ khác của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc các bên khác theo quy định tại các văn kiện Trái Phiếu có liên quan.

Trong đó,

"**Nova Phú Sa**" có nghĩa là Công ty Cổ phần Nova Phú Sa, một công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0313123539 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 03 tháng 02 năm 2015, như được sửa đổi bổ sung từng thời điểm.

"**Dự Án Cồn Ấu**" có nghĩa là dự án sân golf Cồn Ấu tại Khu vực Cồn Ấu, Phường Hưng Phú, Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ với diện tích là 77,31 ha ("**Dự Án Sân Golf**") và dự án khu biệt thự Cồn Ấu, phường Hưng Phú, quận Cái Răng có diện tích khoảng 24,7 ha ("**Dự Án Khu Biệt Thự**")") trên khu đất có diện tích khoảng 102 ha tại phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ ("**Khu Đất**"), căn cứ theo:

- Quyết định số 209/QĐ-UBND ngày 24/01/2019 phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Dự Án Sân Golf;
- Quyết định số 238/QĐ-UBND ngày 21/01/2019 của UBND thành phố Cần Thơ về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu biệt thự Cồn Ấu, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ;
- Quyết định số 1200/QĐ-UBND ngày 21/05/2019 của UBND Thành phố Cần Thơ thông báo kết quả sơ tuyển lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự Án Khu Biệt Thự;
- Quyết định số 645/QĐ-TTg ngày 29/05/2019 của Thủ tướng chính phủ về việc phê duyệt chủ trương đầu tư Dự Án Sân Golf, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

VI. KẾ HOẠCH BỐ TRÍ NGUỒN CHO VIỆC THANH TOÁN GÓC, LÃI TRÁI PHIẾU

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng nguồn thu hợp pháp từ hoạt động kinh doanh, nguồn thu từ hoạt động tài chính và các nguồn thu khác của Tổ Chức Phát Hành để thanh toán tiền lãi và khoản tiền gốc của Trái Phiếu khi đến hạn hoặc mua lại trước hạn Trái Phiếu theo quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu.



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: 92./2020-NQ.HĐQT-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 08 năm 2020
Ho Chi Minh City, August 07th, 2020

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

(V/v: Phê duyệt các công việc liên quan đến việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo hình thức riêng lẻ năm 2020 với tổng khối lượng phát hành tối đa 95 tỷ đồng)

(For: Approving matters related to the issuance of corporate bonds in form of private placement in 2020 with a total face value of up to VND 95 billion)

Căn cứ/ Pursuant to:

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2014;
Law on Enterprises No. 68/2014/QH13 adopted by the National Assembly 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;
- Căn cứ Nghị định số 163/2018/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 04 tháng 12 năm 2018 về phát hành trái phiếu doanh nghiệp;
Pursuant to the Decree No. 163/2018/ND-CP issued by the Government dated December 04th, 2018 on issuance of corporate bonds;
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công Ty");
Charter of No Va Land Investment Group Corporation (the "Company");
- Biên bản họp Hội đồng quản trị ("HĐQT") Công Ty ngày 07/8/2020.
Meeting Minutes of the Board of Directors (the "BOD") of the Company dated on August 07th, 2020.

QUYẾT NGHỊ RESOLVE

ĐIỀU 1: Phê duyệt việc Công Ty phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo hình thức riêng lẻ với tổng khối lượng phát hành tối đa 95.000.000.000 VND (bằng chữ: chín mươi lăm tỷ đồng) ("Trái Phiếu") theo phương án phát hành trái phiếu được đính kèm Phụ Lục của Nghị quyết này ("Phương Án Phát Hành").

ARTICLE 1: Approving the issuance of bonds by the Company in form of private placement with the total face value of VND 95,000,000,000 (Ninety five billion Vietnamese Dong) (the "Bond") in accordance with the bond issuance plan attached hereto as Appendix of this Resolution (the "Issuance Plan").

ĐIỀU 2: Phê duyệt phương án sử dụng vốn thu được từ việc chào bán Trái Phiếu cho các mục đích nêu tại Phương Án Phát Hành và phương án bố trí nguồn trả nợ Trái Phiếu nêu tại Phương Án Phát Hành

ARTICLE 2: *Approving the plan of use and repayment of proceeds from the Bond offering for the purposes stated in the Issuance Plan and the plan to repay the Bond as specified in the Issuance Plan*

ĐIỀU 3: Phê duyệt việc sử dụng tài sản thuộc sở hữu của Công Ty và (các) bên thứ ba để bảo đảm cho các nghĩa vụ của Công Ty liên quan đến Trái Phiếu như nêu tại Phương Án Phát Hành

ARTICLE 3: *Approving the use of assets of the Company and of third party(ies) in order to secure the obligations of the Company related to the Bond as specified in the Issuance Plan*

ĐIỀU 4: Phê duyệt việc Công Ty đăng ký Trái Phiếu tại Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam ("VSD"), niêm yết trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán được công nhận tại Việt Nam sau khi Trái Phiếu được phát hành phù hợp với Điều 1 của Nghị quyết này và đáp ứng các điều kiện niêm yết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

ARTICLE 4: *Approving the Company's registration of the Bond at the Vietnam Securities Depository ("VSD"), listing of the Bond on the recognized Stock Exchange in Vietnam after the Bond is issued in accordance with the Article 1 of this Resolution and after satisfying the listing conditions as prescribed by Vietnamese laws.*

ĐIỀU 5: Phê duyệt việc giao cho Tổng Giám đốc của Công Ty (là người đại diện theo pháp luật của Công Ty), hoặc người được Tổng Giám đốc của Công Ty ủy quyền căn cứ tình hình cụ thể được toàn quyền quyết định và chịu trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện các công việc sau đây:

ARTICLE 5: *Authorising to the Chief Executive Officer of the Company (the Legal representative) or the person authorized by the Chief Executive Officer based on the specified situation to organizing the implementation of the following tasks:*

- a) Thương lượng và quyết định các vấn đề liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc (i) quyết định các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu, quy định lãi suất thực tế, thời điểm phát hành Trái Phiếu, khối lượng Trái Phiếu phát hành thực tế, danh sách nhà đầu tư, các khoản phí liên quan đến việc phát hành; (ii) thương lượng và quyết định các vấn đề liên quan đến việc sử dụng tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu, kể cả mức phân bổ số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu cho các mục đích và phương án sử dụng vốn đã được phê duyệt, cách thức thực hiện và việc bố trí nguồn trả nợ Trái Phiếu; (iii) quyết định việc đàm phán, ký kết và tổ chức thực hiện các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu; (iv) quyết định việc sửa đổi và điều chỉnh các tài liệu khác liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu (nếu có); (v) quyết định việc mua lại Trái Phiếu trước hạn; và (vi) quyết định các vấn đề khác liên quan đến Trái Phiếu;

Negotiating and deciding on matters related to the Bond issuance, including but not limited to (i) deciding on the terms and conditions of the Bond, setting the actual interest rate, date of issuance of the Bond, actual volume of the issued Bond, list of investors, fees related to the issuance; (ii) negotiating and deciding on matters related to the use of proceeds from the Bond issuance, including the distribution of proceeds from the Bond issuance for

the approved purposes and plans of use of proceeds, implementation plan and arrangement of sources to repay the Bond; (iii) negotiating, signing and implementing the contracts, agreements and documents related to the Bond issuance; (iv) deciding to amend and adjust other documents related to the Bond issuance (if any); (v) deciding to early redeem the Bond; and (vi) deciding other matters relating to the Bond;

- b) Quyết định và tổ chức triển khai thực hiện các công việc liên quan đến việc đăng ký và niêm yết; hủy đăng ký và niêm yết một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu ("**Đăng Ký Và Niêm Yết**"), bao gồm nhưng không giới hạn ở các công việc sau đây: (i) quyết định thời hạn Đăng Ký Và Niêm Yết cụ thể của Trái Phiếu; (ii) quyết định các hồ sơ, tài liệu nộp cho các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc Đăng Ký Và Niêm Yết Trái Phiếu phù hợp với quy định của pháp luật; (iii) làm việc và giải trình với các cơ quan chức năng và các đơn vị có liên quan về hồ sơ Đăng Ký Và Niêm Yết và các vấn đề khác liên quan đến việc Đăng Ký Và Niêm Yết Trái Phiếu; và (iv) thực hiện các công việc khác mà Tổng Giám đốc thấy cần thiết nhằm thực hiện thành công việc Đăng Ký Và Niêm Yết Trái Phiếu tại VSD và một sở giao dịch chứng khoán được công nhận tại Việt Nam;

Deciding and organizing the implementation of matters relating to the registration and listing; deregistration and delisting part or all of the Bond ("Registration And Listing"), including but not limited to: (i) determining the specific term of the Registration And Listing of Bond; (ii) deciding the dossier, documents to be submitted to the competent State agencies relating to the Registration And Listing of Bond in accordance with the laws; (iii) working and explaining to the relevant authorities and agencies on the Registration And Listing dossiers and other issues related to the Registration And Listing of the Bond; and (iv) performing other tasks that the General Director deems necessary to successfully carry out the Registration And Listing of the Bond at VSD and at a recognized stock exchange in Vietnam;

- c) Quyết định các vấn đề liên quan đến tài sản bảo đảm của Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn ở giá trị tài sản bảo đảm; việc thay thế, bổ sung, rút bớt tài sản bảo đảm; việc chia sẻ tài sản bảo đảm; các điều khoản và điều kiện; việc ký kết, sửa đổi, bổ sung các hợp đồng bảo đảm và các tài liệu liên quan; và thực hiện các thủ tục để hoàn tất việc cầm cố và/hoặc thế chấp tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu; và

Deciding on matters related to the security assets of the Bond, including but not limited to the value of the security assets; the replacement, addition and reduction of security assets; sharing of the security assets; terms and conditions; the signing, amendment, supplementation of security contracts and related documents; and performing procedures to complete the pledge and/or mortgage of security assets for the Bond; and

- d) Thực hiện các công việc và thủ tục cần thiết khác nhằm phát hành thành công Trái Phiếu, hoàn tất việc Đăng Ký Và Niêm Yết Trái Phiếu và các nội dung phát sinh trong quá trình vận hành Trái Phiếu.

Carrying out other tasks and procedures necessary to successfully issue the Bond, complete the Registration And Listing of the Bond and the matter arising during the operation of the Bond.

PHỤ LỤC
PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU BOND NVL072022 NĂM 2020
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
(Đính kèm Nghị Quyết số *12* /2020-NQ.HĐQT-NVLG
của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va)

Phương án phát hành này ("**Phương Án Phát Hành**") là cơ sở cho việc phát hành các trái phiếu bằng Đồng Việt Nam, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được đảm bảo bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Tổ Chức Phát Hành (như được định nghĩa dưới đây), phát hành riêng lẻ theo quy định tại Nghị định 163/2018/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 04 tháng 12 năm 2018 về phát hành trái phiếu doanh nghiệp ("**Nghị Định 163**"), với tổng mệnh giá tối đa **95.000.000.000 VND** (bằng chữ: *chín mươi lăm tỷ đồng*) ("**Trái Phiếu**") của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("**Tổ Chức Phát Hành**") theo các nội dung trình bày trong Phương Án Phát Hành này. Phương Án Phát Hành này chỉ quy định các điều kiện chính của Trái Phiếu và nội dung chính của việc phát hành Trái Phiếu. Các điều kiện cụ thể của Trái Phiếu và nội dung khác của việc phát hành Trái Phiếu sẽ được quy định trong các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu ("**Các Điều Kiện Trái Phiếu**") và các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu khác được ký kết bởi hoặc nhân danh Tổ Chức Phát Hành nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu.

I. THÔNG TIN VỀ 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: Tổ Chức Phát Hành hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần đại chúng
- Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp: Số 0301444753 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992, được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm.
- Vốn điều lệ: 9.695.407.970.000 VND (bằng chữ: *Chín nghìn sáu trăm chín mươi lăm tỷ bốn trăm linh bảy triệu chín trăm bảy mươi nghìn đồng*);
- Địa chỉ trụ sở chính: 313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 07, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. Ngành nghề kinh doanh chính

Tổ Chức Phát Hành thực hiện các nghiệp vụ kinh doanh chính sau:

- 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);
- 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;

- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- 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;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác (Chi tiết: Các công tác thi công khác);
- 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; Dịch vụ thiết kế kỹ thuật cho việc xây dựng cho các công trình kỹ thuật dân dụng);
- Hoạt động tư vấn quản lý (Chi tiết: Dịch vụ tư vấn quản lý; Dịch vụ tư vấn quản lý dự án khác với dịch vụ xây dựng);
- 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).

3. Tình hình tài chính của Tổ Chức Phát Hành

3.1. Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản trong 3 năm liền kề trước năm phát hành và dự kiến thay đổi sau khi phát hành Trái Phiếu:

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	Dự kiến sau phát hành
1	Vốn chủ sở hữu thực có	Triệu đồng	13.256.391	19.969.800	24.461.074	24.461.074
2	Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu thực có	Lần	1,35	1,40	1,41	1,45 (*)
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	Triệu đồng	2.061.643	3.278.949	3.387.322	3.387.322
4	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	%	17,69	19,74	15,25	15,25

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán cho các năm 2018, 2019 của Tổ Chức Phát Hành)

(*) được tính trên giả định tổng khối lượng trái phiếu phát hành thành công là 1.290.000.000.000 VND.

3.2. Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu đã phát hành trong 03 (ba) năm liên tiếp trước đợt phát hành trái phiếu:

Tại thời điểm lập Phương Án Phát Hành này, Tổ Chức Phát Hành đã thực hiện thanh toán đầy đủ khoản gốc, lãi trái phiếu đã phát hành trong 03 (ba) năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu.

3.3. Ý kiến kiểm toán đối với báo cáo tài chính năm 2019 của Tổ Chức Phát Hành:

- Công ty kiểm toán: Công ty TNHH PwC (Việt Nam)
- Ý kiến kiểm toán: "*Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, 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*"

II. MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH VÀ PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN

1. Mục đích phát hành

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán các Trái Phiếu cho các mục đích sau:

- Tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành; và/hoặc
- Thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của Tổ Chức Phát Hành.

2. Kế hoạch sử dụng số tiền thu được

Số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu sẽ được Tổ Chức Phát Hành sử dụng phù hợp với (các) mục đích phát hành nêu trên.

Theo thẩm quyền được giao bởi Hội đồng Quản trị ("**HĐQT**"), Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành có quyền quyết định mức phân bổ số tiền thu được từ việc chào bán các Trái Phiếu cho các mục đích và phương án nêu trên trên cơ sở linh hoạt và phù hợp với quy định của pháp luật, điều lệ và quy chế nội bộ của Tổ Chức Phát Hành.

III. CÁC TÀI LIỆU VÀ VĂN BẢN PHÁP LÝ CHỨNG MINH DOANH NGHIỆP ĐÁP ỨNG ĐIỀU KIỆN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU THEO NGHỊ ĐỊNH 163

1. Căn cứ pháp lý

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014;
- Nghị Định 163.

2. Tính tuân thủ của đợt phát hành

Tổ Chức Phát Hành tuân thủ các quy định tại Điều 10 của Nghị Định 163, cụ thể như sau:

Nội dung liên quan	Hiện trạng
Doanh nghiệp phát hành là công ty cổ phần hoặc công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam	Đáp ứng. Căn cứ: Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301444753 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992 (được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm).



Có thời gian hoạt động tối thiểu 01 năm kể từ ngày được cấp lần đầu Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp	Đáp ứng. Thời gian hoạt động từ năm 1992. Căn cứ: Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301444753 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992 (được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm).
Có báo cáo tài chính năm trước liền kề của năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán đủ điều kiện theo quy định.	Đáp ứng. Căn cứ: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2019 và được kiểm toán bởi Công ty TNHH PwC (Việt Nam) (PwC). PwC là một tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính của đơn vị có lợi ích công chúng theo quy định của Luật Kiểm toán Độc lập.
Số lượng nhà đầu tư đăng ký mua Trái phiếu	Tuân thủ. Tổ Chức Phát Hành chỉ chào bán cho số lượng dưới 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.
Phương Án Phát Hành đã được phê duyệt bởi cấp có thẩm quyền	Tuân thủ. Dự kiến Phương Án Phát Hành sẽ được HĐQT của Tổ Chức Phát Hành phê duyệt.
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	Đáp ứng. Tổ Chức Phát Hành đã thực hiện thanh toán đầy đủ khoản gốc, lãi trái phiếu đã phát hành trong 03 (ba) năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu.
Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ đảm bảo an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành	Không áp dụng.

IV. CÁC ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN CHÍNH CỦA TRÁI PHIẾU

- Loại hình Trái Phiếu:** Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được bảo đảm bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Tổ Chức Phát Hành.
- Tổng khối lượng các Trái Phiếu dự kiến phát hành:** tối đa tương đương với 95.000.000.000 VND (*bằng chữ: chín mươi lăm tỷ đồng*).
- Kỳ hạn:** tối đa 24 (hai mươi tư) tháng.
- Mệnh giá Trái Phiếu:** 100.000 VND (*bằng chữ: một trăm nghìn đồng*)/Trái Phiếu.
- Tính chất:** Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được đảm bảo bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Tổ Chức Phát Hành. Trong trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán

cho các nghĩa vụ liên quan đến Trái Phiếu thì phần nghĩa vụ chưa được thanh toán đủ sẽ có thứ tự thanh toán ít nhất ngang bằng với các nghĩa vụ chung khác không được bảo đảm (dù là nghĩa vụ hiện tại hoặc trong tương lai) của Tổ Chức Phát Hành (trừ các trường hợp ưu tiên thanh toán bắt buộc theo các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan).

6. **Hình thức Trái Phiếu:** Bút toán ghi sổ và/hoặc dữ liệu điện tử, cấp trích lục sổ đăng ký người sở hữu Trái Phiếu khi có yêu cầu.
7. **Hình thức phát hành:** Phát hành riêng lẻ theo quy định của Nghị Định 163.
8. **Loại tiền tệ phát hành và thanh toán:** Đồng Việt Nam (VND).
9. **Giá phát hành:** 100% mệnh giá Trái Phiếu.
10. **Địa điểm tổ chức đợt phát hành:** Trụ sở chính của Tổ Chức Phát Hành.
11. **Thời gian phát hành Trái Phiếu:** Dự kiến trong Quý III năm 2020. Thời gian thực tế phát hành Trái Phiếu sẽ do Tổng Giám đốc quyết định.
12. **Số lượng đợt phát hành:** 01 (một) đợt.
13. **Thời gian phân phối:** dự kiến trong vòng 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày phát hành Trái Phiếu.
14. **Đối tượng phát hành:** các nhà đầu tư là tổ chức và cá nhân trong nước và nước ngoài.
15. **Lãi suất dự kiến của Trái Phiếu:** kết hợp giữa lãi suất cố định và thả nổi, dự kiến như sau:
 - (a) *Lãi suất cho Kỳ Tính Lãi đầu tiên:* tối đa 10,5% (mười phẩy năm phần trăm)/năm; và
 - (b) *Lãi suất cho mỗi Kỳ Tính Lãi tiếp theo:* bằng tổng của tối đa 4,2 % (bốn phẩy hai phần trăm)/năm và Lãi Suất Tham Chiếu.

Trong đó,

"**Lãi Suất Tham Chiếu**" có nghĩa là trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm áp dụng cho khách hàng cá nhân, kỳ hạn 12 (mười hai) tháng bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam công bố vào hoặc vào khoảng 11:00 giờ sáng (giờ Việt Nam) của ngày xác định lãi suất của Kỳ Tính Lãi đó.

"**Kỳ Tính Lãi**" có nghĩa là mỗi giai đoạn kéo dài 03 (ba) tháng liên tục bắt đầu từ ngày phát hành Trái Phiếu đến ngày đáo hạn Trái Phiếu (hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc theo các quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu).

16. **Phương thức thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu:**
 - (a) Thanh toán gốc: Gốc được thanh toán một lần vào ngày đáo hạn Trái Phiếu (trừ trường hợp Trái Phiếu bị mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc phù hợp với Các Điều Khoản Trái Phiếu).
 - (b) Thanh toán lãi: Lãi Trái Phiếu sẽ được thanh toán định kỳ vào Ngày Thanh Toán Lãi (trừ trường hợp Trái Phiếu bị mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc phù hợp

với Các Điều Kiện Trái Phiếu).

Trong đó,

“Ngày Thanh Toán Lãi”: đối với mỗi Kỳ Tính Lãi, có nghĩa là ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi đó.

17. **Giao dịch Trái Phiếu:** 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 trong vòng 01 (một) năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành, trừ trường hợp theo quyết định của Tòa án hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật; sau thời gian 01 (một) năm nêu trên, Trái Phiếu có thể được tự do chuyển nhượng mà không bị giới hạn số lượng nhà đầu tư.
18. **Mua lại Trái Phiếu trước hạn:** Sau 12 (mười hai) tháng kể từ ngày phát hành Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành được phép mua lại trước hạn một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành, tuy nhiên việc bán lại Trái Phiếu sẽ do quyết định của mỗi người sở hữu Trái Phiếu. Chi tiết việc mua lại trước hạn Trái Phiếu sẽ do Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành quyết định.
19. **Phương thức phát hành:** Bảo lãnh phát hành theo hình thức cố gắng tối đa.
20. **Đăng ký, lưu ký Trái Phiếu:** Trái Phiếu được đăng ký và lưu ký tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương (sau đây gọi là “TCBS”).
21. **Niêm yết:** Trái Phiếu sẽ được đăng ký, lưu ký tại Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam và niêm yết trên một Sở Giao dịch Chứng khoán khi các Trái Phiếu đáp ứng đủ các điều kiện niêm yết và theo quyết định của Tổ Chức Phát Hành.
22. **Tổ chức bảo lãnh phát hành:** TCBS.
23. **Đại diện người sở hữu trái phiếu:** TCBS.
24. **Đại lý đăng ký ban đầu:** TCBS.
25. **Tổ chức lưu ký ban đầu:** TCBS.
26. **Tổ chức nhận tài sản bảo đảm:** TCBS (với tư cách là Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hành động nhân danh và vì lợi ích của những Người Sở Hữu Trái Phiếu).
27. **Tổ chức quản lý tài khoản:** Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam.
28. **Luật điều chỉnh:** Luật Việt Nam.
29. **Công bố thông tin:** Tổ Chức Phát Hành cam kết công bố thông tin liên quan đến Trái Phiếu theo quy định pháp luật hiện hành.
30. **Các cam kết khác đối với nhà đầu tư:** Tổ Chức Phát Hành cam kết thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu đúng hạn. Các cam kết chi tiết khác sẽ được thể hiện trong các tài liệu giao dịch của Trái Phiếu khi phát hành.
31. **Quyền lợi và trách nhiệm của nhà đầu tư:**
 - Nhà đầu tư mua Trái Phiếu được Tổ Chức 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 (nếu có) theo các văn kiện Trái Phiếu có liên quan;

- Trừ trường hợp bị hạn chế giao dịch theo quy định về phát hành trái phiếu riêng lẻ, nhà đầu tư mua Trái Phiếu được dùng Trái Phiếu để chuyển nhượng, cho, tặng, để lại thừa kế, chiết khấu và sử dụng Trái Phiếu làm tài sản bảo đảm trong các quan hệ dân sự và quan hệ thương mại theo quy định của pháp luật hiện hành;
 - Nhà đầu tư mua Trái Phiếu có trách nhiệm theo các quy định của pháp luật hiện hành và các văn kiện Trái Phiếu có liên quan.
- 32. Quyền lợi và trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành:** Tổ Chức Phát Hành có các quyền lợi và trách nhiệm theo các quy định của pháp luật hiện hành và văn kiện Trái Phiếu có liên quan.
- 33. Trách nhiệm và nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân cung cấp dịch vụ liên quan đến Trái Phiếu:** Các tổ chức, cá nhân cung cấp các dịch vụ liên quan đến Trái Phiếu có trách nhiệm và nghĩa vụ được quy định cụ thể theo các quy định pháp luật hiện hành và các văn kiện Trái Phiếu có liên quan.
- 34. Các điều kiện khác:** Sẽ được quy định cụ thể trong Các Điều Kiện Trái Phiếu và các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu theo Phương Án Phát Hành này. Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành hoặc người được ủy quyền hợp lệ thỏa thuận quyết định các điều kiện khác.

V. TÀI SẢN BẢO ĐẢM

Các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành liên quan đến Trái Phiếu sẽ được bảo đảm bằng các tài sản thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc bên thứ ba như sau:

- (a) Cổ phần của Tổ Chức Phát Hành thuộc sở hữu của các cổ đông của Tổ Chức Phát Hành;
- (b) Toàn bộ cổ phần của Nova Phú Sa thuộc sở hữu của các cổ đông của Nova Phú Sa;
- (c) Toàn bộ phần vốn góp của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Phát ("An Phát") thuộc sở hữu của các thành viên góp vốn của An Phát;
- (d) Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh nguyên tắc giữa An Phát và Nova Phú Sa;
- (e) Quyền tài sản phát sinh từ các văn bản giao dịch liên quan đến việc chuyển nhượng Dự Án Cồn Ấu cho Nova Phú Sa;
- (f) Toàn bộ động sản, quyền tài sản liên quan đến Dự Án Sân Golf;
- (g) Trong phạm vi pháp luật Việt Nam cho phép, toàn bộ động sản, quyền tài sản và các quyền khác liên quan đến Dự Án Khu Biệt Thự;
- (h) Các tài sản bổ sung và/hoặc thay thế khác (nếu cần thiết) thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc (các) bên thứ ba.

Để làm rõ, một phần hoặc toàn bộ tài sản bảo đảm nêu trên cũng được dùng để bảo đảm chung cho các nghĩa vụ khác của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc các bên khác theo quy định tại các văn kiện Trái Phiếu có liên quan.

4753
Y
N
ẤU T
>
CHI

Trong đó,

"**Nova Phú Sa**" có nghĩa là Công ty Cổ phần Nova Phú Sa, một công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0313123539 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 03 tháng 02 năm 2015, như được sửa đổi bổ sung từng thời điểm.

"**Dự Án Cồn Ấu**" có nghĩa là dự án sân golf Cồn Ấu tại Khu vực Cồn Ấu, Phường Hưng Phú, Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ với diện tích là 77,31 ha ("**Dự Án Sân Golf**") và dự án khu biệt thự Cồn Ấu, phường Hưng Phú, quận Cái Răng có diện tích khoảng 24,7 ha ("**Dự Án Khu Biệt Thự**")) trên khu đất có diện tích khoảng 102 ha tại phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ ("**Khu Đất**"), căn cứ theo:

- Quyết định số 209/QĐ-UBND ngày 24/01/2019 phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Dự Án Sân Golf;
- Quyết định số 238/QĐ-UBND ngày 21/01/2019 của UBND thành phố Cần Thơ về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu biệt thự Cồn Ấu, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ;
- Quyết định số 1200/QĐ-UBND ngày 21/05/2019 của UBND Thành phố Cần Thơ thông báo kết quả sơ tuyển lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự Án Khu Biệt Thự;
- Quyết định số 645/QĐ-TTg ngày 29/05/2019 của Thủ tướng chính phủ về việc phê duyệt chủ trương đầu tư Dự Án Sân Golf, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

VI. KẾ HOẠCH BỐ TRÍ NGUỒN CHO VIỆC THANH TOÁN GÓC, LÃI TRÁI PHIẾU

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng nguồn thu hợp pháp từ hoạt động kinh doanh, nguồn thu từ hoạt động tài chính và các nguồn thu khác của Tổ Chức Phát Hành để thanh toán tiền lãi và khoản tiền gốc của Trái Phiếu khi đến hạn hoặc mua lại trước hạn Trái Phiếu theo quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu.



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: 93./2020-NQ.HĐQT-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 08 năm 2020
Ho Chi Minh City, August 07, 2020

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

(V/v: Phê duyệt các công việc liên quan đến việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo hình thức riêng lẻ năm 2020 với tổng khối lượng phát hành tối đa 95 tỷ đồng)

(For: Approving matters related to the issuance of corporate bonds in form of private placement in 2020 with a total face value of up to VND 95 billion)

Căn cứ Pursuant to:

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2014;
Law on Enterprises No. 68/2014/QH13 adopted by the National Assembly 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;
- Căn cứ Nghị định số 163/2018/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 04 tháng 12 năm 2018 về phát hành trái phiếu doanh nghiệp;
Pursuant to the Decree No. 163/2018/ND-CP issued by the Government dated December 04th, 2018 on issuance of corporate bonds;
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công Ty");
Charter of No Va Land Investment Group Corporation (the "Company");
- Biên bản họp Hội đồng quản trị ("HĐQT") Công Ty ngày 07/8/2020.
Meeting Minutes of the Board of Directors (the "BOD") of the Company dated on August 07th, 2020.

QUYẾT NGHỊ RESOLVE

ĐIỀU 1: Phê duyệt việc Công Ty phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo hình thức riêng lẻ với tổng khối lượng phát hành tối đa 95.000.000.000 VND (bằng chữ: chín mươi lăm tỷ đồng) ("Trái Phiếu") theo phương án phát hành trái phiếu được đính kèm Phụ Lục của Nghị quyết này ("Phương Án Phát Hành").

ARTICLE 1: Approving the issuance of bonds by the Company in form of private placement with the total face value of VND 95,000,000,000 (Ninety five billion Vietnamese Dong) (the "Bond") in accordance with the bond issuance plan attached hereto as Appendix of this Resolution (the "Issuance Plan").

ĐIỀU 2: Phê duyệt phương án sử dụng vốn thu được từ việc chào bán Trái Phiếu cho các mục đích nêu tại Phương Án Phát Hành và phương án bố trí nguồn trả nợ Trái Phiếu nêu tại Phương Án Phát Hành

ARTICLE 2: *Approving the plan of use and repayment of proceeds from the Bond offering for the purposes stated in the Issuance Plan and the plan to repay the Bond as specified in the Issuance Plan*

ĐIỀU 3: Phê duyệt việc sử dụng tài sản thuộc sở hữu của Công Ty và (các) bên thứ ba để bảo đảm cho các nghĩa vụ của Công Ty liên quan đến Trái Phiếu như nêu tại Phương Án Phát Hành

ARTICLE 3: *Approving the use of assets of the Company and of third party(ies) in order to secure the obligations of the Company related to the Bond as specified in the Issuance Plan*

ĐIỀU 4: Phê duyệt việc Công Ty đăng ký Trái Phiếu tại Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam ("VSD"), niêm yết trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán được công nhận tại Việt Nam sau khi Trái Phiếu được phát hành phù hợp với Điều 1 của Nghị quyết này và đáp ứng các điều kiện niêm yết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

ARTICLE 4: *Approving the Company's registration of the Bond at the Vietnam Securities Depository ("VSD"), listing of the Bond on the recognized Stock Exchange in Vietnam after the Bond is issued in accordance with the Article 1 of this Resolution and after satisfying the listing conditions as prescribed by Vietnamese laws.*

ĐIỀU 5: Phê duyệt việc giao cho Tổng Giám đốc của Công Ty (là người đại diện theo pháp luật của Công Ty), hoặc người được Tổng Giám đốc của Công Ty ủy quyền căn cứ tình hình cụ thể được toàn quyền quyết định và chịu trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện các công việc sau đây:

ARTICLE 5: *Authorising to the Chief Executive Officer of the Company (the Legal representative) or the person authorized by the Chief Executive Officer based on the specified situation to organizing the implementation of the following tasks:*

- a) Thương lượng và quyết định các vấn đề liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc (i) quyết định các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu, quy định lãi suất thực tế, thời điểm phát hành Trái Phiếu, khối lượng Trái Phiếu phát hành thực tế, danh sách nhà đầu tư, các khoản phí liên quan đến việc phát hành; (ii) thương lượng và quyết định các vấn đề liên quan đến việc sử dụng tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu, kể cả mức phân bổ số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu cho các mục đích và phương án sử dụng vốn đã được phê duyệt, cách thức thực hiện và việc bố trí nguồn trả nợ Trái Phiếu; (iii) quyết định việc đàm phán, ký kết và tổ chức thực hiện các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu; (iv) quyết định việc sửa đổi và điều chỉnh các tài liệu khác liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu (nếu có); (v) quyết định việc mua lại Trái Phiếu trước hạn; và (vi) quyết định các vấn đề khác liên quan đến Trái Phiếu;

Negotiating and deciding on matters related to the Bond issuance, including but not limited to (i) deciding on the terms and conditions of the Bond, setting the actual interest rate, date of issuance of the Bond, actual volume of the issued Bond, list of investors, fees related to the issuance; (ii) negotiating and deciding on matters related to the use of proceeds from the Bond issuance, including the distribution of proceeds from the Bond issuance for

the approved purposes and plans of use of proceeds, implementation plan and arrangement of sources to repay the Bond; (iii) negotiating, signing and implementing the contracts, agreements and documents related to the Bond issuance; (iv) deciding to amend and adjust other documents related to the Bond issuance (if any); (v) deciding to early redeem the Bond; and (vi) deciding other matters relating to the Bond;

- b) Quyết định và tổ chức triển khai thực hiện các công việc liên quan đến việc đăng ký và niêm yết; hủy đăng ký và niêm yết một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu ("**Đăng Ký Và Niêm Yết**"), bao gồm nhưng không giới hạn ở các công việc sau đây: (i) quyết định thời hạn Đăng Ký Và Niêm Yết cụ thể của Trái Phiếu; (ii) quyết định các hồ sơ, tài liệu nộp cho các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc Đăng Ký Và Niêm Yết Trái Phiếu phù hợp với quy định của pháp luật; (iii) làm việc và giải trình với các cơ quan chức năng và các đơn vị có liên quan về hồ sơ Đăng Ký Và Niêm Yết và các vấn đề khác liên quan đến việc Đăng Ký Và Niêm Yết Trái Phiếu; và (iv) thực hiện các công việc khác mà Tổng Giám đốc thấy cần thiết nhằm thực hiện thành công việc Đăng Ký Và Niêm Yết Trái Phiếu tại VSD và một sở giao dịch chứng khoán được công nhận tại Việt Nam;

Deciding and organizing the implementation of matters relating to the registration and listing; deregistration and delisting part or all of the Bond ("Registration And Listing"), including but not limited to: (i) determining the specific term of the Registration And Listing of Bond; (ii) deciding the dossier, documents to be submitted to the competent State agencies relating to the Registration And Listing of Bond in accordance with the laws; (iii) working and explaining to the relevant authorities and agencies on the Registration And Listing dossiers and other issues related to the Registration And Listing of the Bond; and (iv) performing other tasks that the General Director deems necessary to successfully carry out the Registration And Listing of the Bond at VSD and at a recognized stock exchange in Vietnam;

- c) Quyết định các vấn đề liên quan đến tài sản bảo đảm của Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn ở giá trị tài sản bảo đảm; việc thay thế, bổ sung, rút bớt tài sản bảo đảm; việc chia sẻ tài sản bảo đảm; các điều khoản và điều kiện; việc ký kết, sửa đổi, bổ sung các hợp đồng bảo đảm và các tài liệu liên quan; và thực hiện các thủ tục để hoàn tất việc cầm cố và/hoặc thế chấp tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu; và

Deciding on matters related to the security assets of the Bond, including but not limited to the value of the security assets; the replacement, addition and reduction of security assets; sharing of the security assets; terms and conditions; the signing, amendment, supplementation of security contracts and related documents; and performing procedures to complete the pledge and /or mortgage of security assets for the Bond; and

- d) Thực hiện các công việc và thủ tục cần thiết khác nhằm phát hành thành công Trái Phiếu, hoàn tất việc Đăng Ký Và Niêm Yết Trái Phiếu và các nội dung phát sinh trong quá trình vận hành Trái Phiếu.

Carrying out other tasks and procedures necessary to successfully issue the Bond, complete the Registration And Listing of the Bond and the matter arising during the operation of the Bond.

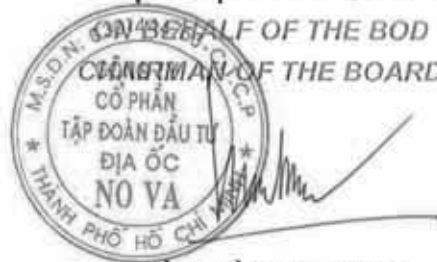
ĐIỀU 6: Các thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, các Phòng/Ban và các cá nhân có liên quan của Công Ty chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

ARTICLE 6: *The BOD members, the Board of Management, related Department and related persons shall be responsible to perform this Resolution.*

ĐIỀU 7: Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký

ARTICLE 7: *This Resolution shall take effect from the date of signing.*

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



BÙI THÀNH NHƠN

442
TY
IÁN
ĐÀ
ỐC
VA
ĐỒ

PHỤ LỤC
PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU BOND NVL082022 NĂM 2020
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

(Đính kèm Nghị Quyết số 23./2020-NQ.HĐQT-NVLG
của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va)

Phương án phát hành này ("**Phương Án Phát Hành**") là cơ sở cho việc phát hành các trái phiếu bằng Đồng Việt Nam, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được đảm bảo bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Tổ Chức Phát Hành (như được định nghĩa dưới đây), phát hành riêng lẻ theo quy định tại Nghị định 163/2018/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 04 tháng 12 năm 2018 về phát hành trái phiếu doanh nghiệp ("**Nghị Định 163**"), với tổng mệnh giá tối đa **95.000.000.000 VND** (bằng chữ: *chín mươi lăm tỷ đồng*) ("**Trái Phiếu**") của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("**Tổ Chức Phát Hành**") theo các nội dung trình bày trong Phương Án Phát Hành này. Phương Án Phát Hành này chỉ quy định các điều kiện chính của Trái Phiếu và nội dung chính của việc phát hành Trái Phiếu. Các điều kiện cụ thể của Trái Phiếu và nội dung khác của việc phát hành Trái Phiếu sẽ được quy định trong các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu ("**Các Điều Kiện Trái Phiếu**") và các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu khác được ký kết bởi hoặc nhân danh Tổ Chức Phát Hành nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu.

I. THÔNG TIN VỀ 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: Tổ Chức Phát Hành hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần đại chúng
- Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp: Số 0301444753 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992, được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm.
- Vốn điều lệ: 9.695.407.970.000 VND (bằng chữ: *Chín nghìn sáu trăm chín mươi lăm tỷ bốn trăm linh bảy triệu chín trăm bảy mươi nghìn đồng*);
- Địa chỉ trụ sở chính: 313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 07, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. Ngành nghề kinh doanh chính

Tổ Chức Phát Hành thực hiện các nghiệp vụ kinh doanh chính sau:

- 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);
- 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;

- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- 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;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác (Chi tiết: Các công tác thi công khác);
- 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; Dịch vụ thiết kế kỹ thuật cho việc xây dựng cho các công trình kỹ thuật dân dụng);
- Hoạt động tư vấn quản lý (Chi tiết: Dịch vụ tư vấn quản lý; Dịch vụ tư vấn quản lý dự án khác với dịch vụ xây dựng);
- 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).

3. Tình hình tài chính của Tổ Chức Phát Hành

3.1. Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản trong 3 năm liền kề trước năm phát hành và dự kiến thay đổi sau khi phát hành Trái Phiếu:

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	Dự kiến sau phát hành
1	Vốn chủ sở hữu thực có	Triệu đồng	13.256.391	19.969.800	24.461.074	24.461.074
2	Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu thực có	Lần	1,35	1,40	1,41	1,45 (*)
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	Triệu đồng	2.061.643	3.278.949	3.387.322	3.387.322
4	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	%	17,69	19,74	15,25	15,25

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán cho các năm 2018, 2019 của Tổ Chức Phát Hành)

(*) được tính trên giả định tổng khối lượng trái phiếu phát hành thành công là 1.290.000.000 VND.

3.2. Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu đã phát hành trong 03 (ba) năm liền tiếp trước đợt phát hành trái phiếu:

Tại thời điểm lập Phương Án Phát Hành này, Tổ Chức Phát Hành đã thực hiện thanh toán đầy đủ khoản gốc, lãi trái phiếu đã phát hành trong 03 (ba) năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu.

3.3. Ý kiến kiểm toán đối với báo cáo tài chính năm 2019 của Tổ Chức Phát Hành:

- Công ty kiểm toán: Công ty TNHH PwC (Việt Nam)
- Ý kiến kiểm toán: *"Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, 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"*

II. MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH VÀ PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN

1. Mục đích phát hành

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán các Trái Phiếu cho các mục đích sau:

- Tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành; và/hoặc
- Thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của Tổ Chức Phát Hành.

2. Kế hoạch sử dụng số tiền thu được

Số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu sẽ được Tổ Chức Phát Hành sử dụng phù hợp với (các) mục đích phát hành nêu trên.

Theo thẩm quyền được giao bởi Hội đồng Quản trị ("HĐQT"), Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành có quyền quyết định mức phân bổ số tiền thu được từ việc chào bán các Trái Phiếu cho các mục đích và phương án nêu trên trên cơ sở linh hoạt và phù hợp với quy định của pháp luật, điều lệ và quy chế nội bộ của Tổ Chức Phát Hành.

III. CÁC TÀI LIỆU VÀ VĂN BẢN PHÁP LÝ CHỨNG MINH DOANH NGHIỆP ĐÁP ỨNG ĐIỀU KIỆN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU THEO NGHỊ ĐỊNH 163

1. Căn cứ pháp lý

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014;
- Nghị Định 163.

2. Tính tuân thủ của đợt phát hành

Tổ Chức Phát Hành tuân thủ các quy định tại Điều 10 của Nghị Định 163, cụ thể như sau:

Nội dung liên quan	Hiện trạng
Doanh nghiệp phát hành là công ty cổ phần hoặc công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam	Đáp ứng. Căn cứ: Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301444753 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992 (được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm).

Có thời gian hoạt động tối thiểu 01 năm kể từ ngày được cấp lần đầu Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp	Đáp ứng. Thời gian hoạt động từ năm 1992. Căn cứ: Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301444753 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992 (được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm).
Có báo cáo tài chính năm trước liền kề của năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán đủ điều kiện theo quy định.	Đáp ứng. Căn cứ: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2019 và được kiểm toán bởi Công ty TNHH PwC (Việt Nam) (PwC). PwC là một tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính của đơn vị có lợi ích công chúng theo quy định của Luật Kiểm toán Độc lập.
Số lượng nhà đầu tư đăng ký mua Trái phiếu	Tuân thủ. Tổ Chức Phát Hành chỉ chào bán cho số lượng dưới 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.
Phương Án Phát Hành đã được phê duyệt bởi cấp có thẩm quyền	Tuân thủ. Dự kiến Phương Án Phát Hành sẽ được HĐQT của Tổ Chức Phát Hành phê duyệt.
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	Đáp ứng. Tổ Chức Phát Hành đã thực hiện thanh toán đầy đủ khoản gốc, lãi trái phiếu đã phát hành trong 03 (ba) năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu.
Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ đảm bảo an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành	Không áp dụng.

IV. CÁC ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN CHÍNH CỦA TRÁI PHIẾU

- Loại hình Trái Phiếu:** Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được bảo đảm bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Tổ Chức Phát Hành.
- Tổng khối lượng các Trái Phiếu dự kiến phát hành:** tối đa tương đương với 95.000.000.000 VND (bằng chữ: chín mươi lăm tỷ đồng).
- Kỳ hạn:** tối đa 24 (hai mươi tư) tháng.
- Mệnh giá Trái Phiếu:** 100.000 VND (bằng chữ: một trăm nghìn đồng)/Trái Phiếu.
- Tính chất:** Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được đảm bảo bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Tổ Chức Phát Hành. Trong trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán

cho các nghĩa vụ liên quan đến Trái Phiếu thì phần nghĩa vụ chưa được thanh toán đủ sẽ có thứ tự thanh toán ít nhất ngang bằng với các nghĩa vụ chung khác không được bảo đảm (dù là nghĩa vụ hiện tại hoặc trong tương lai) của Tổ Chức Phát Hành (trừ các trường hợp ưu tiên thanh toán bắt buộc theo các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan).

6. **Hình thức Trái Phiếu:** Bút toán ghi sổ và/hoặc dữ liệu điện tử, cấp trích lục sổ đăng ký người sở hữu Trái Phiếu khi có yêu cầu.
7. **Hình thức phát hành:** Phát hành riêng lẻ theo quy định của Nghị Định 163.
8. **Loại tiền tệ phát hành và thanh toán:** Đồng Việt Nam (VND).
9. **Giá phát hành:** 100% mệnh giá Trái Phiếu.
10. **Địa điểm tổ chức đợt phát hành:** Trụ sở chính của Tổ Chức Phát Hành.
11. **Thời gian phát hành Trái Phiếu:** Dự kiến trong Quý III năm 2020. Thời gian thực tế phát hành Trái Phiếu sẽ do Tổng Giám đốc quyết định.
12. **Số lượng đợt phát hành:** 01 (một) đợt.
13. **Thời gian phân phối:** dự kiến trong vòng 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày phát hành Trái Phiếu.
14. **Đối tượng phát hành:** các nhà đầu tư là tổ chức và cá nhân trong nước và nước ngoài.
15. **Lãi suất dự kiến của Trái Phiếu:** kết hợp giữa lãi suất cố định và thả nổi, dự kiến như sau:
 - (a) *Lãi suất cho Kỳ Tính Lãi đầu tiên:* tối đa 10,5% (mười phẩy năm phần trăm)/năm; và
 - (b) *Lãi suất cho mỗi Kỳ Tính Lãi tiếp theo:* bằng tổng của tối đa 4,2 % (bốn phẩy hai phần trăm)/năm và Lãi Suất Tham Chiếu.

Trong đó,

"**Lãi Suất Tham Chiếu**" có nghĩa là trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm áp dụng cho khách hàng cá nhân, kỳ hạn 12 (mười hai) tháng bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam công bố vào hoặc vào khoảng 11:00 giờ sáng (giờ Việt Nam) của ngày xác định lãi suất của Kỳ Tính Lãi đó.

"**Kỳ Tính Lãi**" có nghĩa là mỗi giai đoạn kéo dài 03 (ba) tháng liên tục bắt đầu từ ngày phát hành Trái Phiếu đến ngày đáo hạn Trái Phiếu (hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc theo các quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu).

16. **Phương thức thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu:**
 - (a) Thanh toán gốc: Gốc được thanh toán một lần vào ngày đáo hạn Trái Phiếu (trừ trường hợp Trái Phiếu bị mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc phù hợp với Các Điều Khoản Trái Phiếu).
 - (b) Thanh toán lãi: Lãi Trái Phiếu sẽ được thanh toán định kỳ vào Ngày Thanh Toán Lãi (trừ trường hợp Trái Phiếu bị mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc phù hợp

với Các Điều Kiện Trái Phiếu).

Trong đó,

"Ngày Thanh Toán Lãi": đối với mỗi Kỳ Tính Lãi, có nghĩa là ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi đó.

17. **Giao dịch Trái Phiếu:** 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 trong vòng 01 (một) năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành, trừ trường hợp theo quyết định của Tòa án hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật; sau thời gian 01 (một) năm nêu trên, Trái Phiếu có thể được tự do chuyển nhượng mà không bị giới hạn số lượng nhà đầu tư.
18. **Mua lại Trái Phiếu trước hạn:** Sau 12 (mười hai) tháng kể từ ngày phát hành Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành được phép mua lại trước hạn một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành, tuy nhiên việc bán lại Trái Phiếu sẽ do quyết định của mỗi người sở hữu Trái Phiếu. Chi tiết việc mua lại trước hạn Trái Phiếu sẽ do Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành quyết định.
19. **Phương thức phát hành:** Bảo lãnh phát hành theo hình thức cố gắng tối đa.
20. **Đăng ký, lưu ký Trái Phiếu:** Trái Phiếu được đăng ký và lưu ký tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương (sau đây gọi là "TCBS").
21. **Niêm yết:** Trái Phiếu sẽ được đăng ký, lưu ký tại Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam và niêm yết trên một Sở Giao dịch Chứng khoán khi các Trái Phiếu đáp ứng đủ các điều kiện niêm yết và theo quyết định của Tổ Chức Phát Hành.
22. **Tổ chức bảo lãnh phát hành:** TCBS.
23. **Đại diện người sở hữu trái phiếu:** TCBS.
24. **Đại lý đăng ký ban đầu:** TCBS.
25. **Tổ chức lưu ký ban đầu:** TCBS.
26. **Tổ chức nhận tài sản bảo đảm:** TCBS (với tư cách là Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hành động nhân danh và vì lợi ích của những Người Sở Hữu Trái Phiếu).
27. **Tổ chức quản lý tài khoản:** Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam.
28. **Luật điều chỉnh:** Luật Việt Nam.
29. **Công bố thông tin:** Tổ Chức Phát Hành cam kết công bố thông tin liên quan đến Trái Phiếu theo quy định pháp luật hiện hành.
30. **Các cam kết khác đối với nhà đầu tư:** Tổ Chức Phát Hành cam kết thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu đúng hạn. Các cam kết chi tiết khác sẽ được thể hiện trong các tài liệu giao dịch của Trái Phiếu khi phát hành.
31. **Quyền lợi và trách nhiệm của nhà đầu tư:**
 - Nhà đầu tư mua Trái Phiếu được Tổ Chức 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 (nếu có) theo các văn kiện Trái Phiếu có liên quan;

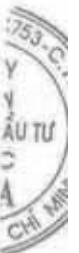
- Trừ trường hợp bị hạn chế giao dịch theo quy định về phát hành trái phiếu riêng lẻ, nhà đầu tư mua Trái Phiếu được dùng Trái Phiếu để chuyển nhượng, cho, tặng, để lại thừa kế, chiết khấu và sử dụng Trái Phiếu làm tài sản bảo đảm trong các quan hệ dân sự và quan hệ thương mại theo quy định của pháp luật hiện hành;
 - Nhà đầu tư mua Trái Phiếu có trách nhiệm theo các quy định của pháp luật hiện hành và các văn kiện Trái Phiếu có liên quan.
32. **Quyền lợi và trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành:** Tổ Chức Phát Hành có các quyền lợi và trách nhiệm theo các quy định của pháp luật hiện hành và văn kiện Trái Phiếu có liên quan.
33. **Trách nhiệm và nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân cung cấp dịch vụ liên quan đến Trái Phiếu:** Các tổ chức, cá nhân cung cấp các dịch vụ liên quan đến Trái Phiếu có trách nhiệm và nghĩa vụ được quy định cụ thể theo các quy định pháp luật hiện hành và các văn kiện Trái Phiếu có liên quan.
34. **Các điều kiện khác:** Sẽ được quy định cụ thể trong Các Điều Kiện Trái Phiếu và các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu theo Phương Án Phát Hành này. Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành hoặc người được ủy quyền hợp lệ thỏa thuận quyết định các điều kiện khác.

V. TÀI SẢN BẢO ĐẢM

Các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành liên quan đến Trái Phiếu sẽ được bảo đảm bằng các tài sản thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc bên thứ ba như sau:

- (a) Cổ phần của Tổ Chức Phát Hành thuộc sở hữu của các cổ đông của Tổ Chức Phát Hành;
- (b) Toàn bộ cổ phần của Nova Phú Sa thuộc sở hữu của các cổ đông của Nova Phú Sa;
- (c) Toàn bộ phần vốn góp của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Phát ("**An Phát**") thuộc sở hữu của các thành viên góp vốn của An Phát;
- (d) Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh nguyên tắc giữa An Phát và Nova Phú Sa;
- (e) Quyền tài sản phát sinh từ các văn bản giao dịch liên quan đến việc chuyển nhượng Dự Án Cồn Ấu cho Nova Phú Sa;
- (f) Toàn bộ động sản, quyền tài sản liên quan đến Dự Án Sân Golf;
- (g) Trong phạm vi pháp luật Việt Nam cho phép, toàn bộ động sản, quyền tài sản và các quyền khác liên quan đến Dự Án Khu Biệt Thự;
- (h) Các tài sản bổ sung và/hoặc thay thế khác (nếu cần thiết) thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc (các) bên thứ ba.

Để làm rõ, một phần hoặc toàn bộ tài sản bảo đảm nêu trên cũng được dùng để bảo đảm chung cho các nghĩa vụ khác của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc các bên khác theo quy định tại các văn kiện Trái Phiếu có liên quan.



Trong đó,

"**Nova Phú Sa**" có nghĩa là Công ty Cổ phần Nova Phú Sa, một công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0313123539 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 03 tháng 02 năm 2015, như được sửa đổi bổ sung từng thời điểm.

"**Dự Án Cồn Ấu**" có nghĩa là dự án sân golf Cồn Ấu tại Khu vực Cồn Ấu, Phường Hưng Phú, Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ với diện tích là 77,31 ha ("**Dự Án Sân Golf**") và dự án khu biệt thự Cồn Ấu, phường Hưng Phú, quận Cái Răng có diện tích khoảng 24,7 ha ("**Dự Án Khu Biệt Thự**")) trên khu đất có diện tích khoảng 102 ha tại phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ ("**Khu Đất**"), căn cứ theo:

- Quyết định số 209/QĐ-UBND ngày 24/01/2019 phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Dự Án Sân Golf;
- Quyết định số 238/QĐ-UBND ngày 21/01/2019 của UBND thành phố Cần Thơ về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu biệt thự Cồn Ấu, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ;
- Quyết định số 1200/QĐ-UBND ngày 21/05/2019 của UBND Thành phố Cần Thơ thông báo kết quả sơ tuyển lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự Án Khu Biệt Thự;
- Quyết định số 645/QĐ-TTg ngày 29/05/2019 của Thủ tướng chính phủ về việc phê duyệt chủ trương đầu tư Dự Án Sân Golf, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

VI. KẾ HOẠCH BỐ TRÍ NGUỒN CHO VIỆC THANH TOÁN GÓC, LÃI TRÁI PHIẾU

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng nguồn thu hợp pháp từ hoạt động kinh doanh, nguồn thu từ hoạt động tài chính và các nguồn thu khác của Tổ Chức Phát Hành để thanh toán tiền lãi và khoản tiền gốc của Trái Phiếu khi đến hạn hoặc mua lại trước hạn Trái Phiếu theo quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu.

CCP
H.

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: 94./2020-NQ.HĐQT-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 07, tháng 08 năm 2020
Ho Chi Minh City, August 07, 2020

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

(V/v: Phê duyệt các công việc liên quan đến việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo hình thức riêng lẻ năm 2020 với tổng khối lượng phát hành tối đa 95 tỷ đồng)

(For: Approving matters related to the issuance of corporate bonds in form of private placement in 2020 with a total face value of up to VND 95 billion)

Căn cứ/ Pursuant to:

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2014;
Law on Enterprises No. 68/2014/QH13 adopted by the National Assembly 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;
- Căn cứ Nghị định số 163/2018/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 04 tháng 12 năm 2018 về phát hành trái phiếu doanh nghiệp;
Pursuant to the Decree No. 163/2018/ND-CP issued by the Government dated December 04th, 2018 on issuance of corporate bonds;
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công Ty");
Charter of No Va Land Investment Group Corporation (the "Company");
- Biên bản họp Hội đồng quản trị ("HĐQT") Công Ty ngày 07/8/2020.
Meeting Minutes of the Board of Directors (the "BOD") of the Company dated on August 07, 2020.

QUYẾT NGHỊ RESOLVE

ĐIỀU 1: Phê duyệt việc Công Ty phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo hình thức riêng lẻ với tổng khối lượng phát hành tối đa 95.000.000.000 VND (bằng chữ: chín mươi lăm tỷ đồng) ("Trái Phiếu") theo phương án phát hành trái phiếu được đính kèm Phụ Lục của Nghị quyết này ("Phương Án Phát Hành").

ARTICLE 1: Approving the issuance of bonds by the Company in form of private placement with the total face value of VND 95,000,000,000 (Ninety five billion Vietnamese Dong) (the "Bond") in accordance with the bond issuance plan attached hereto as Appendix of this Resolution (the "Issuance Plan").

ĐIỀU 2: Phê duyệt phương án sử dụng vốn thu được từ việc chào bán Trái Phiếu cho các mục đích nêu tại Phương Án Phát Hành và phương án bố trí nguồn trả nợ Trái Phiếu nêu tại Phương Án Phát Hành

ARTICLE 2: *Approving the plan of use and repayment of proceeds from the Bond offering for the purposes stated in the Issuance Plan and the plan to repay the Bond as specified in the Issuance Plan*

ĐIỀU 3: Phê duyệt việc sử dụng tài sản thuộc sở hữu của Công Ty và (các) bên thứ ba để bảo đảm cho các nghĩa vụ của Công Ty liên quan đến Trái Phiếu như nêu tại Phương Án Phát Hành

ARTICLE 3: *Approving the use of assets of the Company and of third party(ies) in order to secure the obligations of the Company related to the Bond as specified in the Issuance Plan*

ĐIỀU 4: Phê duyệt việc Công Ty đăng ký Trái Phiếu tại Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam ("VSD"), niêm yết trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán được công nhận tại Việt Nam sau khi Trái Phiếu được phát hành phù hợp với Điều 1 của Nghị quyết này và đáp ứng các điều kiện niêm yết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

ARTICLE 4: *Approving the Company's registration of the Bond at the Vietnam Securities Depository ("VSD"), listing of the Bond on the recognized Stock Exchange in Vietnam after the Bond is issued in accordance with the Article 1 of this Resolution and after satisfying the listing conditions as prescribed by Vietnamese laws.*

ĐIỀU 5: Phê duyệt việc giao cho Tổng Giám đốc của Công Ty (là người đại diện theo pháp luật của Công Ty), hoặc người được Tổng Giám đốc của Công Ty ủy quyền căn cứ tình hình cụ thể được toàn quyền quyết định và chịu trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện các công việc sau đây:

ARTICLE 5: *Authorising to the Chief Executive Officer of the Company (the Legal representative) or the person authorized by the Chief Executive Officer based on the specified situation to organizing the implementation of the following tasks:*

- a) Thương lượng và quyết định các vấn đề liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc (i) quyết định các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu, quy định lãi suất thực tế, thời điểm phát hành Trái Phiếu, khối lượng Trái Phiếu phát hành thực tế, danh sách nhà đầu tư, các khoản phí liên quan đến việc phát hành; (ii) thương lượng và quyết định các vấn đề liên quan đến việc sử dụng tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu, kể cả mức phân bổ số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu cho các mục đích và phương án sử dụng vốn đã được phê duyệt, cách thức thực hiện và việc bố trí nguồn trả nợ Trái Phiếu; (iii) quyết định việc đàm phán, ký kết và tổ chức thực hiện các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu; (iv) quyết định việc sửa đổi và điều chỉnh các tài liệu khác liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu (nếu có); (v) quyết định việc mua lại Trái Phiếu trước hạn; và (vi) quyết định các vấn đề khác liên quan đến Trái Phiếu;

Negotiating and deciding on matters related to the Bond issuance, including but not limited to (i) deciding on the terms and conditions of the Bond, setting the actual interest rate, date of issuance of the Bond, actual volume of the issued Bond, list of investors, fees related to the issuance; (ii) negotiating and deciding on matters related to the use of proceeds from the Bond issuance, including the distribution of proceeds from the Bond issuance for

the approved purposes and plans of use of proceeds, implementation plan and arrangement of sources to repay the Bond; (iii) negotiating, signing and implementing the contracts, agreements and documents related to the Bond issuance; (iv) deciding to amend and adjust other documents related to the Bond issuance (if any); (v) deciding to early redeem the Bond; and (vi) deciding other matters relating to the Bond;

- b) Quyết định và tổ chức triển khai thực hiện các công việc liên quan đến việc đăng ký và niêm yết; hủy đăng ký và niêm yết một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu ("Đăng Ký Và Niêm Yết"), bao gồm nhưng không giới hạn ở các công việc sau đây: (i) quyết định thời hạn Đăng Ký Và Niêm Yết cụ thể của Trái Phiếu; (ii) quyết định các hồ sơ, tài liệu nộp cho các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc Đăng Ký Và Niêm Yết Trái Phiếu phù hợp với quy định của pháp luật; (iii) làm việc và giải trình với các cơ quan chức năng và các đơn vị có liên quan về hồ sơ Đăng Ký Và Niêm Yết và các vấn đề khác liên quan đến việc Đăng Ký Và Niêm Yết Trái Phiếu; và (iv) thực hiện các công việc khác mà Tổng Giám đốc thấy cần thiết nhằm thực hiện thành công việc Đăng Ký Và Niêm Yết Trái Phiếu tại VSD và một sở giao dịch chứng khoán được công nhận tại Việt Nam;

Deciding and organizing the implementation of matters relating to the registration and listing; deregistration and delisting part or all of the Bond ("Registration And Listing"), including but not limited to: (i) determining the specific term of the Registration And Listing of Bond; (ii) deciding the dossier, documents to be submitted to the competent State agencies relating to the Registration And Listing of Bond in accordance with the laws; (iii) working and explaining to the relevant authorities and agencies on the Registration And Listing dossiers and other issues related to the Registration And Listing of the Bond; and (iv) performing other tasks that the General Director deems necessary to successfully carry out the Registration And Listing of the Bond at VSD and at a recognized stock exchange in Vietnam;

- c) Quyết định các vấn đề liên quan đến tài sản bảo đảm của Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn ở giá trị tài sản bảo đảm; việc thay thế, bổ sung, rút bớt tài sản bảo đảm; việc chia sẻ tài sản bảo đảm; các điều khoản và điều kiện; việc ký kết, sửa đổi, bổ sung các hợp đồng bảo đảm và các tài liệu liên quan; và thực hiện các thủ tục để hoàn tất việc cầm cố và/hoặc thế chấp tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu; và

Deciding on matters related to the security assets of the Bond, including but not limited to the value of the security assets; the replacement, addition and reduction of security assets; sharing of the security assets; terms and conditions; the signing, amendment, supplementation of security contracts and related documents; and performing procedures to complete the pledge and/or mortgage of security assets for the Bond; and

- d) Thực hiện các công việc và thủ tục cần thiết khác nhằm phát hành thành công Trái Phiếu, hoàn tất việc Đăng Ký Và Niêm Yết Trái Phiếu và các nội dung phát sinh trong quá trình vận hành Trái Phiếu.

Carrying out other tasks and procedures necessary to successfully issue the Bond, complete the Registration And Listing of the Bond and the matter arising during the operation of the Bond.

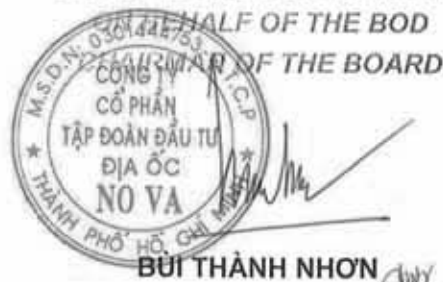
ĐIỀU 6: Các thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, các Phòng/Ban và các cá nhân có liên quan của Công Ty chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

ARTICLE 6: The BOD members, the Board of Management, related Department and related persons shall be responsible to perform this Resolution.

ĐIỀU 7: Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký

ARTICLE 7: This Resolution shall take effect from the date of signing.

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



44
GI
HÀ
AN
A
0
5

PHỤ LỤC
PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU BOND NVL092022 NĂM 2020
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
(Đính kèm Nghị Quyết số 94/2020-NQ.HĐQT-NVLG
của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va)

Phương án phát hành này ("**Phương Án Phát Hành**") là cơ sở cho việc phát hành các trái phiếu bằng Đồng Việt Nam, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được đảm bảo bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Tổ Chức Phát Hành (như được định nghĩa dưới đây), phát hành riêng lẻ theo quy định tại Nghị định 163/2018/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 04 tháng 12 năm 2018 về phát hành trái phiếu doanh nghiệp ("**Nghị Định 163**"), với tổng mệnh giá tối đa **95.000.000.000 VND** (bằng chữ: *chín mươi lăm tỷ đồng*) ("**Trái Phiếu**") của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("**Tổ Chức Phát Hành**") theo các nội dung trình bày trong Phương Án Phát Hành này. Phương Án Phát Hành này chỉ quy định các điều kiện chính của Trái Phiếu và nội dung chính của việc phát hành Trái Phiếu. Các điều kiện cụ thể của Trái Phiếu và nội dung khác của việc phát hành Trái Phiếu sẽ được quy định trong các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu ("**Các Điều Kiện Trái Phiếu**") và các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu khác được ký kết bởi hoặc nhân danh Tổ Chức Phát Hành nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu.

I. THÔNG TIN VỀ 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: Tổ Chức Phát Hành hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần đại chúng
- Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp: Số 0301444753 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992, được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm.
- Vốn điều lệ: 9.695.407.970.000 VND (bằng chữ: *Chín nghìn sáu trăm chín mươi lăm tỷ bốn trăm linh bảy triệu chín trăm bảy mươi nghìn đồng*);
- Địa chỉ trụ sở chính: 313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 07, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. Ngành nghề kinh doanh chính

Tổ Chức Phát Hành thực hiện các nghiệp vụ kinh doanh chính sau:

- 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);
- 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;

- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- 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;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác (Chi tiết: Các công tác thi công khác);
- 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; Dịch vụ thiết kế kỹ thuật cho việc xây dựng cho các công trình kỹ thuật dân dụng);
- Hoạt động tư vấn quản lý (Chi tiết: Dịch vụ tư vấn quản lý; Dịch vụ tư vấn quản lý dự án khác với dịch vụ xây dựng);
- 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).

3. Tình hình tài chính của Tổ Chức Phát Hành

3.1. Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản trong 3 năm liền kề trước năm phát hành và dự kiến thay đổi sau khi phát hành Trái Phiếu:

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	Dự kiến sau phát hành
1	Vốn chủ sở hữu thực có	Triệu đồng	13.256.391	19.969.800	24.461.074	24.461.074
2	Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu thực có	Lần	1,35	1,40	1,41	1,45 (*)
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	Triệu đồng	2.061.643	3.278.949	3.387.322	3.387.322
4	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	%	17,69	19,74	15,25	15,25

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán cho các năm 2018, 2019 của Tổ Chức Phát Hành)

(*) được tính trên giả định tổng khối lượng trái phiếu phát hành thành công là 1.290.000.000.000 VND.

3.2. Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu đã phát hành trong 03 (ba) năm liền tiếp trước đợt phát hành trái phiếu:

Tại thời điểm lập Phương Án Phát Hành này, Tổ Chức Phát Hành đã thực hiện thanh toán đầy đủ khoản gốc, lãi trái phiếu đã phát hành trong 03 (ba) năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu.

3.3. Ý kiến kiểm toán đối với báo cáo tài chính năm 2019 của Tổ Chức Phát Hành:

- Công ty kiểm toán: Công ty TNHH PwC (Việt Nam)
- Ý kiến kiểm toán: *"Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, 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"*

II. MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH VÀ PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN

1. Mục đích phát hành

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán các Trái Phiếu cho các mục đích sau:

- Tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành; và/hoặc
- Thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của Tổ Chức Phát Hành.

2. Kế hoạch sử dụng số tiền thu được

Số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu sẽ được Tổ Chức Phát Hành sử dụng phù hợp với (các) mục đích phát hành nêu trên.

Theo thẩm quyền được giao bởi Hội đồng Quản trị ("HĐQT"), Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành có quyền quyết định mức phân bổ số tiền thu được từ việc chào bán các Trái Phiếu cho các mục đích và phương án nêu trên trên cơ sở linh hoạt và phù hợp với quy định của pháp luật, điều lệ và quy chế nội bộ của Tổ Chức Phát Hành.

III. CÁC TÀI LIỆU VÀ VĂN BẢN PHÁP LÝ CHỨNG MINH DOANH NGHIỆP ĐÁP ỨNG ĐIỀU KIỆN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU THEO NGHỊ ĐỊNH 163

1. Căn cứ pháp lý

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014;
- Nghị Định 163.

2. Tính tuân thủ của đợt phát hành

Tổ Chức Phát Hành tuân thủ các quy định tại Điều 10 của Nghị Định 163, cụ thể như sau:

Nội dung liên quan	Hiện trạng
Doanh nghiệp phát hành là công ty cổ phần hoặc công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam	Đáp ứng. Căn cứ: Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301444753 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992 (được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm).

Có thời gian hoạt động tối thiểu 01 năm kể từ ngày được cấp lần đầu Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp	Đáp ứng. Thời gian hoạt động từ năm 1992. Căn cứ: Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301444753 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992 (được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm).
Có báo cáo tài chính năm trước liền kề của năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán đủ điều kiện theo quy định.	Đáp ứng. Căn cứ: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2019 và được kiểm toán bởi Công ty TNHH PwC (Việt Nam) (PwC). PwC là một tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính của đơn vị có lợi ích công chúng theo quy định của Luật Kiểm toán Độc lập.
Số lượng nhà đầu tư đăng ký mua Trái phiếu	Tuân thủ. Tổ Chức Phát Hành chỉ chào bán cho số lượng dưới 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.
Phương Án Phát Hành đã được phê duyệt bởi cấp có thẩm quyền	Tuân thủ. Dự kiến Phương Án Phát Hành sẽ được HĐQT của Tổ Chức Phát Hành phê duyệt.
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	Đáp ứng. Tổ Chức Phát Hành đã thực hiện thanh toán đầy đủ khoản gốc, lãi trái phiếu đã phát hành trong 03 (ba) năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu.
Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ đảm bảo an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành	Không áp dụng.

IV. CÁC ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN CHÍNH CỦA TRÁI PHIẾU

- Loại hình Trái Phiếu:** Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được bảo đảm bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Tổ Chức Phát Hành.
- Tổng khối lượng các Trái Phiếu dự kiến phát hành:** tối đa tương đương với 95.000.000.000 VND (bằng chữ: chín mươi lăm tỷ đồng).
- Kỳ hạn:** tối đa 24 (hai mươi tư) tháng.
- Mệnh giá Trái Phiếu:** 100.000 VND (bằng chữ: một trăm nghìn đồng)/Trái Phiếu.
- Tính chất:** Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được đảm bảo bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Tổ Chức Phát Hành. Trong trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán

cho các nghĩa vụ liên quan đến Trái Phiếu thì phần nghĩa vụ chưa được thanh toán đủ sẽ có thứ tự thanh toán ít nhất ngang bằng với các nghĩa vụ chung khác không được bảo đảm (dù là nghĩa vụ hiện tại hoặc trong tương lai) của Tổ Chức Phát Hành (trừ các trường hợp ưu tiên thanh toán bắt buộc theo các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan).

6. **Hình thức Trái Phiếu:** Bút toán ghi sổ và/hoặc dữ liệu điện tử, cấp trích lục sổ đăng ký người sở hữu Trái Phiếu khi có yêu cầu.
7. **Hình thức phát hành:** Phát hành riêng lẻ theo quy định của Nghị Định 163.
8. **Loại tiền tệ phát hành và thanh toán:** Đồng Việt Nam (VND).
9. **Giá phát hành:** 100% mệnh giá Trái Phiếu.
10. **Địa điểm tổ chức đợt phát hành:** Trụ sở chính của Tổ Chức Phát Hành.
11. **Thời gian phát hành Trái Phiếu:** Dự kiến trong Quý III năm 2020. Thời gian thực tế phát hành Trái Phiếu sẽ do Tổng Giám đốc quyết định.
12. **Số lượng đợt phát hành:** 01 (một) đợt.
13. **Thời gian phân phối:** dự kiến trong vòng 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày phát hành Trái Phiếu.
14. **Đối tượng phát hành:** các nhà đầu tư là tổ chức và cá nhân trong nước và nước ngoài.
15. **Lãi suất dự kiến của Trái Phiếu:** kết hợp giữa lãi suất cố định và thả nổi, dự kiến như sau:
 - (a) *Lãi suất cho Kỳ Tính Lãi đầu tiên:* tối đa 10,5% (mười phẩy năm phần trăm)/năm; và
 - (b) *Lãi suất cho mỗi Kỳ Tính Lãi tiếp theo:* bằng tổng của tối đa 4,2 % (bốn phẩy hai phần trăm)/năm và Lãi Suất Tham Chiếu.

Trong đó,

"**Lãi Suất Tham Chiếu**" có nghĩa là trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm áp dụng cho khách hàng cá nhân, kỳ hạn 12 (mười hai) tháng bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam công bố vào hoặc vào khoảng 11:00 giờ sáng (giờ Việt Nam) của ngày xác định lãi suất của Kỳ Tính Lãi đó.

"**Kỳ Tính Lãi**" có nghĩa là mỗi giai đoạn kéo dài 03 (ba) tháng liên tục bắt đầu từ ngày phát hành Trái Phiếu đến ngày đáo hạn Trái Phiếu (hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc theo các quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu).

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

- (a) **Thanh toán gốc:** Gốc được thanh toán một lần vào ngày đáo hạn Trái Phiếu (trừ trường hợp Trái Phiếu bị mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc phù hợp với Các Điều Khoản Trái Phiếu).
- (b) **Thanh toán lãi:** Lãi Trái Phiếu sẽ được thanh toán định kỳ vào Ngày Thanh Toán Lãi (trừ trường hợp Trái Phiếu bị mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc phù hợp

với Các Điều Kiện Trái Phiếu).

Trong đó,

“Ngày Thanh Toán Lãi”: đối với mỗi Kỳ Tính Lãi, có nghĩa là ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi đó.

17. **Giao dịch Trái Phiếu:** 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 trong vòng 01 (một) năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành, trừ trường hợp theo quyết định của Tòa án hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật; sau thời gian 01 (một) năm nêu trên, Trái Phiếu có thể được tự do chuyển nhượng mà không bị giới hạn số lượng nhà đầu tư.
18. **Mua lại Trái Phiếu trước hạn:** Sau 12 (mười hai) tháng kể từ ngày phát hành Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành được phép mua lại trước hạn một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành, tuy nhiên việc bán lại Trái Phiếu sẽ do quyết định của mỗi người sở hữu Trái Phiếu. Chi tiết việc mua lại trước hạn Trái Phiếu sẽ do Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành quyết định.
19. **Phương thức phát hành:** Bảo lãnh phát hành theo hình thức cố gắng tối đa.
20. **Đăng ký, lưu ký Trái Phiếu:** Trái Phiếu được đăng ký và lưu ký tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương (sau đây gọi là “TCBS”).
21. **Niêm yết:** Trái Phiếu sẽ được đăng ký, lưu ký tại Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam và niêm yết trên một Sở Giao dịch Chứng khoán khi các Trái Phiếu đáp ứng đủ các điều kiện niêm yết và theo quyết định của Tổ Chức Phát Hành.
22. **Tổ chức bảo lãnh phát hành:** TCBS.
23. **Đại diện người sở hữu trái phiếu:** TCBS.
24. **Đại lý đăng ký ban đầu:** TCBS.
25. **Tổ chức lưu ký ban đầu:** TCBS.
26. **Tổ chức nhận tài sản bảo đảm:** TCBS (với tư cách là Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hành động nhân danh và vì lợi ích của những Người Sở Hữu Trái Phiếu).
27. **Tổ chức quản lý tài khoản:** Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam.
28. **Luật điều chỉnh:** Luật Việt Nam.
29. **Công bố thông tin:** Tổ Chức Phát Hành cam kết công bố thông tin liên quan đến Trái Phiếu theo quy định pháp luật hiện hành.
30. **Các cam kết khác đối với nhà đầu tư:** Tổ Chức Phát Hành cam kết thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu đúng hạn. Các cam kết chi tiết khác sẽ được thể hiện trong các tài liệu giao dịch của Trái Phiếu khi phát hành.
31. **Quyền lợi và trách nhiệm của nhà đầu tư:**
 - Nhà đầu tư mua Trái Phiếu được Tổ Chức 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 (nếu có) theo các văn kiện Trái Phiếu có liên quan;

0144
ÔNG
Ổ PH
OÀN
IA O
O V
3 HỒ

- Trừ trường hợp bị hạn chế giao dịch theo quy định về phát hành trái phiếu riêng lẻ, nhà đầu tư mua Trái Phiếu được dùng Trái Phiếu để chuyển nhượng, cho, tặng, để lại thừa kế, chiết khấu và sử dụng Trái Phiếu làm tài sản bảo đảm trong các quan hệ dân sự và quan hệ thương mại theo quy định của pháp luật hiện hành;
 - Nhà đầu tư mua Trái Phiếu có trách nhiệm theo các quy định của pháp luật hiện hành và các văn kiện Trái Phiếu có liên quan.
- 32. Quyền lợi và trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành:** Tổ Chức Phát Hành có các quyền lợi và trách nhiệm theo các quy định của pháp luật hiện hành và văn kiện Trái Phiếu có liên quan.
- 33. Trách nhiệm và nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân cung cấp dịch vụ liên quan đến Trái Phiếu:** Các tổ chức, cá nhân cung cấp các dịch vụ liên quan đến Trái Phiếu có trách nhiệm và nghĩa vụ được quy định cụ thể theo các quy định pháp luật hiện hành và các văn kiện Trái Phiếu có liên quan.
- 34. Các điều kiện khác:** Sẽ được quy định cụ thể trong Các Điều Kiện Trái Phiếu và các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu theo Phương Án Phát Hành này. Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành hoặc người được ủy quyền hợp lệ thỏa thuận quyết định các điều kiện khác.

V. TÀI SẢN BẢO ĐẢM

Các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành liên quan đến Trái Phiếu sẽ được bảo đảm bằng các tài sản thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc bên thứ ba như sau:

- (a) Cổ phần của Tổ Chức Phát Hành thuộc sở hữu của các cổ đông của Tổ Chức Phát Hành;
- (b) Toàn bộ cổ phần của Nova Phú Sa thuộc sở hữu của các cổ đông của Nova Phú Sa;
- (c) Toàn bộ phần vốn góp của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Phát ("An Phát") thuộc sở hữu của các thành viên góp vốn của An Phát;
- (d) Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh nguyên tắc giữa An Phát và Nova Phú Sa;
- (e) Quyền tài sản phát sinh từ các văn bản giao dịch liên quan đến việc chuyển nhượng Dự Án Cần Âu cho Nova Phú Sa;
- (f) Toàn bộ động sản, quyền tài sản liên quan đến Dự Án Sân Golf;
- (g) Trong phạm vi pháp luật Việt Nam cho phép, toàn bộ động sản, quyền tài sản và các quyền khác liên quan đến Dự Án Khu Biệt Thự;
- (h) Các tài sản bổ sung và/hoặc thay thế khác (nếu cần thiết) thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc (các) bên thứ ba.

Để làm rõ, một phần hoặc toàn bộ tài sản bảo đảm nêu trên cũng được dùng để bảo đảm chung cho các nghĩa vụ khác của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc các bên khác theo quy định tại các văn kiện Trái Phiếu có liên quan.

Trong đó,

"**Nova Phú Sa**" có nghĩa là Công ty Cổ phần Nova Phú Sa, một công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0313123539 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 03 tháng 02 năm 2015, như được sửa đổi bổ sung từng thời điểm.

"**Dự Án Cồn Ấu**" có nghĩa là dự án sân golf Cồn Ấu tại Khu vực Cồn Ấu, Phường Hưng Phú, Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ với diện tích là 77,31 ha ("**Dự Án Sân Golf**") và dự án khu biệt thự Cồn Ấu, phường Hưng Phú, quận Cái Răng có diện tích khoảng 24,7 ha ("**Dự Án Khu Biệt Thự**") trên khu đất có diện tích khoảng 102 ha tại phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ ("**Khu Đất**"), căn cứ theo:

- Quyết định số 209/QĐ-UBND ngày 24/01/2019 phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Dự Án Sân Golf;
- Quyết định số 238/QĐ-UBND ngày 21/01/2019 của UBND thành phố Cần Thơ về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu biệt thự Cồn Ấu, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ;
- Quyết định số 1200/QĐ-UBND ngày 21/05/2019 của UBND Thành phố Cần Thơ thông báo kết quả sơ tuyển lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự Án Khu Biệt Thự;
- Quyết định số 645/QĐ-TTg ngày 29/05/2019 của Thủ tướng chính phủ về việc phê duyệt chủ trương đầu tư Dự Án Sân Golf, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

VI. KẾ HOẠCH BỐ TRÍ NGUỒN CHO VIỆC THANH TOÁN GỐC, LÃI TRÁI PHIẾU

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng nguồn thu hợp pháp từ hoạt động kinh doanh, nguồn thu từ hoạt động tài chính và các nguồn thu khác của Tổ Chức Phát Hành để thanh toán tiền lãi và khoản tiền gốc của Trái Phiếu khi đến hạn hoặc mua lại trước hạn Trái Phiếu theo quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu.

V.C.P.
*

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: 95/2020-NQ.HĐQT-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 08 năm 2020
Ho Chi Minh City, August 07th, 2020

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

(Về: Phê duyệt các công việc liên quan đến việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo hình thức riêng lẻ năm 2020 với tổng khối lượng phát hành tối đa 95 tỷ đồng)

(For: Approving matters related to the issuance of corporate bonds in form of private placement in 2020 with a total face value of up to VND 95 billion)

Căn cứ/ Pursuant to:

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2014;
Law on Enterprises No. 68/2014/QH13 adopted by the National Assembly 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;
- Căn cứ Nghị định số 163/2018/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 04 tháng 12 năm 2018 về phát hành trái phiếu doanh nghiệp;
Pursuant to the Decree No. 163/2018/ND-CP issued by the Government dated December 04th, 2018 on issuance of corporate bonds;
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công Ty");
Charter of No Va Land Investment Group Corporation (the "Company");
- Biên bản họp Hội đồng quản trị ("HĐQT") Công Ty ngày 07/8/2020.
Meeting Minutes of the Board of Directors (the "BOD") of the Company dated on August 07th, 2020.

QUYẾT NGHỊ RESOLVE

ĐIỀU 1: Phê duyệt việc Công Ty phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo hình thức riêng lẻ với tổng khối lượng phát hành tối đa 95.000.000.000 VND (bằng chữ: chín mươi lăm tỷ đồng) ("Trái Phiếu") theo phương án phát hành trái phiếu được đính kèm Phụ Lục của Nghị quyết này ("Phương Án Phát Hành").

ARTICLE 1: Approving the issuance of bonds by the Company in form of private placement with the total face value of VND 95,000,000,000 (Ninety five billion Vietnamese Dong) (the "Bond") in accordance with the bond issuance plan attached hereto as Appendix of this Resolution (the "Issuance Plan").

ĐIỀU 2: Phê duyệt phương án sử dụng vốn thu được từ việc chào bán Trái Phiếu cho các mục đích nêu tại Phương Án Phát Hành và phương án bố trí nguồn trả nợ Trái Phiếu nêu tại Phương Án Phát Hành

ARTICLE 2: *Approving the plan of use and repayment of proceeds from the Bond offering for the purposes stated in the Issuance Plan and the plan to repay the Bond as specified in the Issuance Plan*

ĐIỀU 3: Phê duyệt việc sử dụng tài sản thuộc sở hữu của Công Ty và (các) bên thứ ba để bảo đảm cho các nghĩa vụ của Công Ty liên quan đến Trái Phiếu như nêu tại Phương Án Phát Hành

ARTICLE 3: *Approving the use of assets of the Company and of third party(ies) in order to secure the obligations of the Company related to the Bond as specified in the Issuance Plan*

ĐIỀU 4: Phê duyệt việc Công Ty đăng ký Trái Phiếu tại Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam ("VSD"), niêm yết trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán được công nhận tại Việt Nam sau khi Trái Phiếu được phát hành phù hợp với Điều 1 của Nghị quyết này và đáp ứng các điều kiện niêm yết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

ARTICLE 4: *Approving the Company's registration of the Bond at the Vietnam Securities Depository ("VSD"), listing of the Bond on the recognized Stock Exchange in Vietnam after the Bond is issued in accordance with the Article 1 of this Resolution and after satisfying the listing conditions as prescribed by Vietnamese laws.*

ĐIỀU 5: Phê duyệt việc giao cho Tổng Giám đốc của Công Ty (là người đại diện theo pháp luật của Công Ty), hoặc người được Tổng Giám đốc của Công Ty ủy quyền căn cứ tình hình cụ thể được toàn quyền quyết định và chịu trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện các công việc sau đây:

ARTICLE 5: *Authorising to the Chief Executive Officer of the Company (the Legal representative) or the person authorized by the Chief Executive Officer based on the specified situation to organizing the implementation of the following tasks:*

- a) Thương lượng và quyết định các vấn đề liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc (i) quyết định các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu, quy định lãi suất thực tế, thời điểm phát hành Trái Phiếu, khối lượng Trái Phiếu phát hành thực tế, danh sách nhà đầu tư, các khoản phí liên quan đến việc phát hành; (ii) thương lượng và quyết định các vấn đề liên quan đến việc sử dụng tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu, kể cả mức phân bổ số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu cho các mục đích và phương án sử dụng vốn đã được phê duyệt, cách thức thực hiện và việc bố trí nguồn trả nợ Trái Phiếu; (iii) quyết định việc đàm phán, ký kết và tổ chức thực hiện các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu; (iv) quyết định việc sửa đổi và điều chỉnh các tài liệu khác liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu (nếu có); (v) quyết định việc mua lại Trái Phiếu trước hạn; và (vi) quyết định các vấn đề khác liên quan đến Trái Phiếu;

Negotiating and deciding on matters related to the Bond issuance, including but not limited to (i) deciding on the terms and conditions of the Bond, setting the actual interest rate, date of issuance of the Bond, actual volume of the issued Bond, list of investors, fees related to the issuance; (ii) negotiating and deciding on matters related to the use of proceeds from the Bond issuance, including the distribution of proceeds from the Bond issuance for

the approved purposes and plans of use of proceeds, implementation plan and arrangement of sources to repay the Bond; (iii) negotiating, signing and implementing the contracts, agreements and documents related to the Bond issuance; (iv) deciding to amend and adjust other documents related to the Bond issuance (if any); (v) deciding to early redeem the Bond; and (vi) deciding other matters relating to the Bond;

- b) Quyết định và tổ chức triển khai thực hiện các công việc liên quan đến việc đăng ký và niêm yết; hủy đăng ký và niêm yết một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu ("**Đăng Ký Và Niêm Yết**"), bao gồm nhưng không giới hạn ở các công việc sau đây: (i) quyết định thời hạn Đăng Ký Và Niêm Yết cụ thể của Trái Phiếu; (ii) quyết định các hồ sơ, tài liệu nộp cho các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc Đăng Ký Và Niêm Yết Trái Phiếu phù hợp với quy định của pháp luật; (iii) làm việc và giải trình với các cơ quan chức năng và các đơn vị có liên quan về hồ sơ Đăng Ký Và Niêm Yết và các vấn đề khác liên quan đến việc Đăng Ký Và Niêm Yết Trái Phiếu; và (iv) thực hiện các công việc khác mà Tổng Giám đốc thấy cần thiết nhằm thực hiện thành công việc Đăng Ký Và Niêm Yết Trái Phiếu tại VSD và một sở giao dịch chứng khoán được công nhận tại Việt Nam;

Deciding and organizing the implementation of matters relating to the registration and listing; deregistration and delisting part or all of the Bond ("Registration And Listing"), including but not limited to: (i) determining the specific term of the Registration And Listing of Bond; (ii) deciding the dossier, documents to be submitted to the competent State agencies relating to the Registration And Listing of Bond in accordance with the laws; (iii) working and explaining to the relevant authorities and agencies on the Registration And Listing dossiers and other issues related to the Registration And Listing of the Bond; and (iv) performing other tasks that the General Director deems necessary to successfully carry out the Registration And Listing of the Bond at VSD and at a recognized stock exchange in Vietnam;

- c) Quyết định các vấn đề liên quan đến tài sản bảo đảm của Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn ở giá trị tài sản bảo đảm; việc thay thế, bổ sung, rút bớt tài sản bảo đảm; việc chia sẻ tài sản bảo đảm; các điều khoản và điều kiện; việc ký kết, sửa đổi, bổ sung các hợp đồng bảo đảm và các tài liệu liên quan; và thực hiện các thủ tục để hoàn tất việc cầm cố và/hoặc thế chấp tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu; và

Deciding on matters related to the security assets of the Bond, including but not limited to the value of the security assets; the replacement, addition and reduction of security assets; sharing of the security assets; terms and conditions; the signing, amendment, supplementation of security contracts and related documents; and performing procedures to complete the pledge and/or mortgage of security assets for the Bond; and

- d) Thực hiện các công việc và thủ tục cần thiết khác nhằm phát hành thành công Trái Phiếu, hoàn tất việc Đăng Ký Và Niêm Yết Trái Phiếu và các nội dung phát sinh trong quá trình vận hành Trái Phiếu.

Carrying out other tasks and procedures necessary to successfully issue the Bond, complete the Registration And Listing of the Bond and the matter arising during the operation of the Bond.

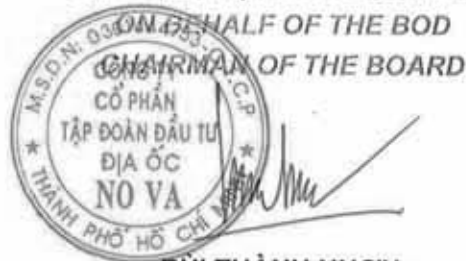
ĐIỀU 6: Các thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, các Phòng/Ban và các cá nhân có liên quan của Công Ty chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

ARTICLE 6: The BOD members, the Board of Management, related Department and related persons shall be responsible to perform this Resolution.

ĐIỀU 7: Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký

ARTICLE 7: This Resolution shall take effect from the date of signing.

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



BUI THÀNH NHƠN

PHỤ LỤC

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU BOND NVL102022 NĂM 2020

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

(Đính kèm Nghị Quyết số 95/2020-NQ.HĐQT-NVLG

của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va)

Phương án phát hành này ("**Phương Án Phát Hành**") là cơ sở cho việc phát hành các trái phiếu bằng Đồng Việt Nam, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được đảm bảo bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Tổ Chức Phát Hành (như được định nghĩa dưới đây), phát hành riêng lẻ theo quy định tại Nghị định 163/2018/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 04 tháng 12 năm 2018 về phát hành trái phiếu doanh nghiệp ("**Nghị Định 163**"), với tổng mệnh giá tối đa **95.000.000.000 VND** (bằng chữ: *chín mươi lăm tỷ đồng*) ("**Trái Phiếu**") của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("**Tổ Chức Phát Hành**") theo các nội dung trình bày trong Phương Án Phát Hành này. Phương Án Phát Hành này chỉ quy định các điều kiện chính của Trái Phiếu và nội dung chính của việc phát hành Trái Phiếu. Các điều kiện cụ thể của Trái Phiếu và nội dung khác của việc phát hành Trái Phiếu sẽ được quy định trong các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu ("**Các Điều Kiện Trái Phiếu**") và các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu khác được ký kết bởi hoặc nhân danh Tổ Chức Phát Hành nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu.

I. THÔNG TIN VỀ 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: Tổ Chức Phát Hành hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần đại chúng
- Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp: Số 0301444753 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992, được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm.
- Vốn điều lệ: 9.695.407.970.000 VND (bằng chữ: *Chín nghìn sáu trăm chín mươi lăm tỷ bốn trăm linh bảy triệu chín trăm bảy mươi nghìn đồng*);
- Địa chỉ trụ sở chính: 313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 07, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. Ngành nghề kinh doanh chính

Tổ Chức Phát Hành thực hiện các nghiệp vụ kinh doanh chính sau:

- 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);
- 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;



- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- 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;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác (Chi tiết: Các công tác thi công khác);
- 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; Dịch vụ thiết kế kỹ thuật cho việc xây dựng cho các công trình kỹ thuật dân dụng);
- Hoạt động tư vấn quản lý (Chi tiết: Dịch vụ tư vấn quản lý; Dịch vụ tư vấn quản lý dự án khác với dịch vụ xây dựng);
- 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).

3. Tình hình tài chính của Tổ Chức Phát Hành

3.1. Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản trong 3 năm liền kề trước năm phát hành và dự kiến thay đổi sau khi phát hành Trái Phiếu:

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	Dự kiến sau phát hành
1	Vốn chủ sở hữu thực có	Triệu đồng	13.256.391	19.969.800	24.461.074	24.461.074
2	Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu thực có	Lần	1,35	1,40	1,41	1,45 (*)
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	Triệu đồng	2.061.643	3.278.949	3.387.322	3.387.322
4	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	%	17,69	19,74	15,25	15,25

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán cho các năm 2018, 2019 của Tổ Chức Phát Hành)

(*) được tính trên giả định tổng khối lượng trái phiếu phát hành thành công là 1.290.000.000 VND.

3.2. Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu đã phát hành trong 03 (ba) năm liền tiếp trước đợt phát hành trái phiếu:

Tại thời điểm lập Phương Án Phát Hành này, Tổ Chức Phát Hành đã thực hiện thanh toán đầy đủ khoản gốc, lãi trái phiếu đã phát hành trong 03 (ba) năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu.

3.3. Ý kiến kiểm toán đối với báo cáo tài chính năm 2019 của Tổ Chức Phát Hành:

- Công ty kiểm toán: Công ty TNHH PwC (Việt Nam)
- Ý kiến kiểm toán: "*Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, 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*"

II. MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH VÀ PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN

1. Mục đích phát hành

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán các Trái Phiếu cho các mục đích sau:

- Tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành; và/hoặc
- Thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của Tổ Chức Phát Hành.

2. Kế hoạch sử dụng số tiền thu được

Số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu sẽ được Tổ Chức Phát Hành sử dụng phù hợp với (các) mục đích phát hành nêu trên.

Theo thẩm quyền được giao bởi Hội đồng Quản trị ("HĐQT"), Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành có quyền quyết định mức phân bổ số tiền thu được từ việc chào bán các Trái Phiếu cho các mục đích và phương án nêu trên trên cơ sở linh hoạt và phù hợp với quy định của pháp luật, điều lệ và quy chế nội bộ của Tổ Chức Phát Hành.

III. CÁC TÀI LIỆU VÀ VĂN BẢN PHÁP LÝ CHỨNG MINH DOANH NGHIỆP ĐÁP ỨNG ĐIỀU KIỆN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU THEO NGHỊ ĐỊNH 163

1. Căn cứ pháp lý

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014;
- Nghị Định 163.

2. Tính tuân thủ của đợt phát hành

Tổ Chức Phát Hành tuân thủ các quy định tại Điều 10 của Nghị Định 163, cụ thể như sau:

Nội dung liên quan	Hiện trạng
Doanh nghiệp phát hành là công ty cổ phần hoặc công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam	Đáp ứng. Căn cứ: Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301444753 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992 (được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm).

Có thời gian hoạt động tối thiểu 01 năm kể từ ngày được cấp lần đầu Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp	Đáp ứng. Thời gian hoạt động từ năm 1992. Căn cứ: Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301444753 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992 (được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm).
Có báo cáo tài chính năm trước liền kề của năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán đủ điều kiện theo quy định.	Đáp ứng. Căn cứ: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2019 và được kiểm toán bởi Công ty TNHH PwC (Việt Nam) (PwC). PwC là một tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính của đơn vị có lợi ích công chúng theo quy định của Luật Kiểm toán Độc lập.
Số lượng nhà đầu tư đăng ký mua Trái phiếu	Tuân thủ. Tổ Chức Phát Hành chỉ chào bán cho số lượng dưới 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.
Phương Án Phát Hành đã được phê duyệt bởi cấp có thẩm quyền	Tuân thủ. Dự kiến Phương Án Phát Hành sẽ được HĐQT của Tổ Chức Phát Hành phê duyệt.
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	Đáp ứng. Tổ Chức Phát Hành đã thực hiện thanh toán đầy đủ khoản gốc, lãi trái phiếu đã phát hành trong 03 (ba) năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu.
Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ đảm bảo an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành	Không áp dụng.

IV. CÁC ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN CHÍNH CỦA TRÁI PHIẾU

- Loại hình Trái Phiếu:** Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được bảo đảm bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Tổ Chức Phát Hành.
- Tổng khối lượng các Trái Phiếu dự kiến phát hành:** tối đa tương đương với 95.000.000.000 VND (bằng chữ: chín mươi lăm tỷ đồng).
- Kỳ hạn:** tối đa 24 (hai mươi tư) tháng.
- Mệnh giá Trái Phiếu:** 100.000 VND (bằng chữ: một trăm nghìn đồng)/Trái Phiếu.
- Tính chất:** Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được đảm bảo bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Tổ Chức Phát Hành. Trong trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán

cho các nghĩa vụ liên quan đến Trái Phiếu thì phần nghĩa vụ chưa được thanh toán đủ sẽ có thứ tự thanh toán ít nhất ngang bằng với các nghĩa vụ chung khác không được bảo đảm (dù là nghĩa vụ hiện tại hoặc trong tương lai) của Tổ Chức Phát Hành (trừ các trường hợp ưu tiên thanh toán bắt buộc theo các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan).

6. **Hình thức Trái Phiếu:** Bút toán ghi sổ và/hoặc dữ liệu điện tử, cấp trích lục sổ đăng ký người sở hữu Trái Phiếu khi có yêu cầu.
7. **Hình thức phát hành:** Phát hành riêng lẻ theo quy định của Nghị Định 163.
8. **Loại tiền tệ phát hành và thanh toán:** Đồng Việt Nam (VND).
9. **Giá phát hành:** 100% mệnh giá Trái Phiếu.
10. **Địa điểm tổ chức đợt phát hành:** Trụ sở chính của Tổ Chức Phát Hành.
11. **Thời gian phát hành Trái Phiếu:** Dự kiến trong Quý III năm 2020. Thời gian thực tế phát hành Trái Phiếu sẽ do Tổng Giám đốc quyết định.
12. **Số lượng đợt phát hành:** 01 (một) đợt.
13. **Thời gian phân phối:** dự kiến trong vòng 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày phát hành Trái Phiếu.
14. **Đối tượng phát hành:** các nhà đầu tư là tổ chức và cá nhân trong nước và nước ngoài.
15. **Lãi suất dự kiến của Trái Phiếu:** kết hợp giữa lãi suất cố định và thả nổi, dự kiến như sau:
 - (a) *Lãi suất cho Kỳ Tính Lãi đầu tiên:* tối đa 10,5% (mười phẩy năm phần trăm)/năm; và
 - (b) *Lãi suất cho mỗi Kỳ Tính Lãi tiếp theo:* bằng tổng của tối đa 4,2 % (bốn phẩy hai phần trăm)/năm và Lãi Suất Tham Chiếu.

Trong đó,

"**Lãi Suất Tham Chiếu**" có nghĩa là trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm áp dụng cho khách hàng cá nhân, kỳ hạn 12 (mười hai) tháng bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam công bố vào hoặc vào khoảng 11:00 giờ sáng (giờ Việt Nam) của ngày xác định lãi suất của Kỳ Tính Lãi đó.

"**Kỳ Tính Lãi**" có nghĩa là mỗi giai đoạn kéo dài 03 (ba) tháng liên tục bắt đầu từ ngày phát hành Trái Phiếu đến ngày đáo hạn Trái Phiếu (hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc theo các quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu).

16. **Phương thức thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu:**
 - (a) Thanh toán gốc: Gốc được thanh toán một lần vào ngày đáo hạn Trái Phiếu (trừ trường hợp Trái Phiếu bị mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc phù hợp với Các Điều Khoản Trái Phiếu).
 - (b) Thanh toán lãi: Lãi Trái Phiếu sẽ được thanh toán định kỳ vào Ngày Thanh Toán Lãi (trừ trường hợp Trái Phiếu bị mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc phù hợp

với Các Điều Kiện Trái Phiếu).

Trong đó,

“Ngày Thanh Toán Lãi”: đối với mỗi Kỳ Tính Lãi, có nghĩa là ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi đó.

17. **Giao dịch Trái Phiếu:** 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 trong vòng 01 (một) năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành, trừ trường hợp theo quyết định của Tòa án hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật; sau thời gian 01 (một) năm nêu trên, Trái Phiếu có thể được tự do chuyển nhượng mà không bị giới hạn số lượng nhà đầu tư.
18. **Mua lại Trái Phiếu trước hạn:** Sau 12 (mười hai) tháng kể từ ngày phát hành Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành được phép mua lại trước hạn một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành, tuy nhiên việc bán lại Trái Phiếu sẽ do quyết định của mỗi người sở hữu Trái Phiếu. Chi tiết việc mua lại trước hạn Trái Phiếu sẽ do Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành quyết định.
19. **Phương thức phát hành:** Bảo lãnh phát hành theo hình thức cố gắng tối đa.
20. **Đăng ký, lưu ký Trái Phiếu:** Trái Phiếu được đăng ký và lưu ký tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương (sau đây gọi là “TCBS”).
21. **Niêm yết:** Trái Phiếu sẽ được đăng ký, lưu ký tại Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam và niêm yết trên một Sở Giao dịch Chứng khoán khi các Trái Phiếu đáp ứng đủ các điều kiện niêm yết và theo quyết định của Tổ Chức Phát Hành.
22. **Tổ chức bảo lãnh phát hành:** TCBS.
23. **Đại diện người sở hữu trái phiếu:** TCBS.
24. **Đại lý đăng ký ban đầu:** TCBS.
25. **Tổ chức lưu ký ban đầu:** TCBS.
26. **Tổ chức nhận tài sản bảo đảm:** TCBS (với tư cách là Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hành động nhân danh và vì lợi ích của những Người Sở Hữu Trái Phiếu).
27. **Tổ chức quản lý tài khoản:** Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam.
28. **Luật điều chỉnh:** Luật Việt Nam.
29. **Công bố thông tin:** Tổ Chức Phát Hành cam kết công bố thông tin liên quan đến Trái Phiếu theo quy định pháp luật hiện hành.
30. **Các cam kết khác đối với nhà đầu tư:** Tổ Chức Phát Hành cam kết thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu đúng hạn. Các cam kết chi tiết khác sẽ được thể hiện trong các tài liệu giao dịch của Trái Phiếu khi phát hành.
31. **Quyền lợi và trách nhiệm của nhà đầu tư:**
 - Nhà đầu tư mua Trái Phiếu được Tổ Chức 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 (nếu có) theo các văn kiện Trái Phiếu có liên quan;

- Trừ trường hợp bị hạn chế giao dịch theo quy định về phát hành trái phiếu riêng lẻ, nhà đầu tư mua Trái Phiếu được dùng Trái Phiếu để chuyển nhượng, cho, tặng, để lại thừa kế, chiết khấu và sử dụng Trái Phiếu làm tài sản bảo đảm trong các quan hệ dân sự và quan hệ thương mại theo quy định của pháp luật hiện hành;
 - Nhà đầu tư mua Trái Phiếu có trách nhiệm theo các quy định của pháp luật hiện hành và các văn kiện Trái Phiếu có liên quan.
- 32. Quyền lợi và trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành:** Tổ Chức Phát Hành có các quyền lợi và trách nhiệm theo các quy định của pháp luật hiện hành và văn kiện Trái Phiếu có liên quan.
- 33. Trách nhiệm và nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân cung cấp dịch vụ liên quan đến Trái Phiếu:** Các tổ chức, cá nhân cung cấp các dịch vụ liên quan đến Trái Phiếu có trách nhiệm và nghĩa vụ được quy định cụ thể theo các quy định pháp luật hiện hành và các văn kiện Trái Phiếu có liên quan.
- 34. Các điều kiện khác:** Sẽ được quy định cụ thể trong Các Điều Kiện Trái Phiếu và các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu theo Phương Án Phát Hành này. Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành hoặc người được ủy quyền hợp lệ thỏa thuận quyết định các điều kiện khác.

V. TÀI SẢN BẢO ĐẢM

Các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành liên quan đến Trái Phiếu sẽ được bảo đảm bằng các tài sản thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc bên thứ ba như sau:

- (a) Cổ phần của Tổ Chức Phát Hành thuộc sở hữu của các cổ đông của Tổ Chức Phát Hành;
- (b) Toàn bộ cổ phần của Nova Phú Sa thuộc sở hữu của các cổ đông của Nova Phú Sa;
- (c) Toàn bộ phần vốn góp của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Phát ("An Phát") thuộc sở hữu của các thành viên góp vốn của An Phát;
- (d) Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh nguyên tắc giữa An Phát và Nova Phú Sa;
- (e) Quyền tài sản phát sinh từ các văn bản giao dịch liên quan đến việc chuyển nhượng Dự Án Cồn Ấu cho Nova Phú Sa;
- (f) Toàn bộ động sản, quyền tài sản liên quan đến Dự Án Sân Golf;
- (g) Trong phạm vi pháp luật Việt Nam cho phép, toàn bộ động sản, quyền tài sản và các quyền khác liên quan đến Dự Án Khu Biệt Thự;
- (h) Các tài sản bổ sung và/hoặc thay thế khác (nếu cần thiết) thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc (các) bên thứ ba.

Để làm rõ, một phần hoặc toàn bộ tài sản bảo đảm nêu trên cũng được dùng để bảo đảm chung cho các nghĩa vụ khác của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc các bên khác theo quy định tại các văn kiện Trái Phiếu có liên quan.



Trong đó,

"**Nova Phú Sa**" có nghĩa là Công ty Cổ phần Nova Phú Sa, một công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0313123539 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 03 tháng 02 năm 2015, như được sửa đổi bổ sung từng thời điểm.

"**Dự Án Cồn Ấu**" có nghĩa là dự án sân golf Cồn Ấu tại Khu vực Cồn Ấu, Phường Hưng Phú, Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ với diện tích là 77,31 ha ("**Dự Án Sân Golf**") và dự án khu biệt thự Cồn Ấu, phường Hưng Phú, quận Cái Răng có diện tích khoảng 24,7 ha ("**Dự Án Khu Biệt Thự**")) trên khu đất có diện tích khoảng 102 ha tại phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ ("**Khu Đất**"), căn cứ theo:

- Quyết định số 209/QĐ-UBND ngày 24/01/2019 phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Dự Án Sân Golf;
- Quyết định số 238/QĐ-UBND ngày 21/01/2019 của UBND thành phố Cần Thơ về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu biệt thự Cồn Ấu, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ;
- Quyết định số 1200/QĐ-UBND ngày 21/05/2019 của UBND Thành phố Cần Thơ thông báo kết quả sơ tuyển lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự Án Khu Biệt Thự;
- Quyết định số 645/QĐ-TTg ngày 29/05/2019 của Thủ tướng chính phủ về việc phê duyệt chủ trương đầu tư Dự Án Sân Golf, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

VI. KẾ HOẠCH BỐ TRÍ NGUỒN CHO VIỆC THANH TOÁN GÓC, LÃI TRÁI PHIẾU

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng nguồn thu hợp pháp từ hoạt động kinh doanh, nguồn thu từ hoạt động tài chính và các nguồn thu khác của Tổ Chức Phát Hành để thanh toán tiền lãi và khoản tiền gốc của Trái Phiếu khi đến hạn hoặc mua lại trước hạn Trái Phiếu theo quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu.



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: 96/2020-NQ.HĐQT-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 08 năm 2020
Ho Chi Minh City, August 07th, 2020

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

(V/v: Phê duyệt các công việc liên quan đến việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo hình thức riêng lẻ năm 2020 với tổng khối lượng phát hành tối đa 95 tỷ đồng)

(For: Approving matters related to the issuance of corporate bonds in form of private placement in 2020 with a total face value of up to VND 95 billion)

Căn cứ/ Pursuant to:

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2014;
Law on Enterprises No. 68/2014/QH13 adopted by the National Assembly 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;
- Căn cứ Nghị định số 163/2018/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 04 tháng 12 năm 2018 về phát hành trái phiếu doanh nghiệp;
Pursuant to the Decree No. 163/2018/ND-CP issued by the Government dated December 04th, 2018 on issuance of corporate bonds;
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công Ty");
Charter of No Va Land Investment Group Corporation (the "Company");
- Biên bản họp Hội đồng quản trị ("HĐQT") Công Ty ngày 07/8/2020.
Meeting Minutes of the Board of Directors (the "BOD") of the Company dated on August 07th, 2020.

QUYẾT NGHỊ RESOLVE

ĐIỀU 1: Phê duyệt việc Công Ty phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo hình thức riêng lẻ với tổng khối lượng phát hành tối đa 95.000.000.000 VND (bằng chữ: chín mươi lăm tỷ đồng) ("Trái Phiếu") theo phương án phát hành trái phiếu được đính kèm Phụ Lục của Nghị quyết này ("Phương Án Phát Hành").

ARTICLE 1: Approving the issuance of bonds by the Company in form of private placement with the total face value of VND 95,000,000,000 (Ninety five billion Vietnamese Dong) (the "Bond") in accordance with the bond issuance plan attached hereto as Appendix of this Resolution (the "Issuance Plan").

ĐIỀU 2: Phê duyệt phương án sử dụng vốn thu được từ việc chào bán Trái Phiếu cho các mục đích nêu tại Phương Án Phát Hành và phương án bố trí nguồn trả nợ Trái Phiếu nêu tại Phương Án Phát Hành

ARTICLE 2: *Approving the plan of use and repayment of proceeds from the Bond offering for the purposes stated in the Issuance Plan and the plan to repay the Bond as specified in the Issuance Plan*

ĐIỀU 3: Phê duyệt việc sử dụng tài sản thuộc sở hữu của Công Ty và (các) bên thứ ba để bảo đảm cho các nghĩa vụ của Công Ty liên quan đến Trái Phiếu như nêu tại Phương Án Phát Hành

ARTICLE 3: *Approving the use of assets of the Company and of third party(ies) in order to secure the obligations of the Company related to the Bond as specified in the Issuance Plan*

ĐIỀU 4: Phê duyệt việc Công Ty đăng ký Trái Phiếu tại Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam ("VSD"), niêm yết trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán được công nhận tại Việt Nam sau khi Trái Phiếu được phát hành phù hợp với Điều 1 của Nghị quyết này và đáp ứng các điều kiện niêm yết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

ARTICLE 4: *Approving the Company's registration of the Bond at the Vietnam Securities Depository ("VSD"), listing of the Bond on the recognized Stock Exchange in Vietnam after the Bond is issued in accordance with the Article 1 of this Resolution and after satisfying the listing conditions as prescribed by Vietnamese laws.*

ĐIỀU 5: Phê duyệt việc giao cho Tổng Giám đốc của Công Ty (là người đại diện theo pháp luật của Công Ty), hoặc người được Tổng Giám đốc của Công Ty ủy quyền căn cứ tình hình cụ thể được toàn quyền quyết định và chịu trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện các công việc sau đây:

ARTICLE 5: *Authorising to the Chief Executive Officer of the Company (the Legal representative) or the person authorized by the Chief Executive Officer based on the specified situation to organizing the implementation of the following tasks:*

- a) Thương lượng và quyết định các vấn đề liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc (i) quyết định các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu, quy định lãi suất thực tế, thời điểm phát hành Trái Phiếu, khối lượng Trái Phiếu phát hành thực tế, danh sách nhà đầu tư, các khoản phí liên quan đến việc phát hành; (ii) thương lượng và quyết định các vấn đề liên quan đến việc sử dụng tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu, kể cả mức phân bổ số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu cho các mục đích và phương án sử dụng vốn đã được phê duyệt, cách thức thực hiện và việc bố trí nguồn trả nợ Trái Phiếu; (iii) quyết định việc đàm phán, ký kết và tổ chức thực hiện các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu; (iv) quyết định việc sửa đổi và điều chỉnh các tài liệu khác liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu (nếu có); (v) quyết định việc mua lại Trái Phiếu trước hạn; và (vi) quyết định các vấn đề khác liên quan đến Trái Phiếu;

Negotiating and deciding on matters related to the Bond issuance, including but not limited to (i) deciding on the terms and conditions of the Bond, setting the actual interest rate, date of issuance of the Bond, actual volume of the issued Bond, list of investors, fees related to the issuance; (ii) negotiating and deciding on matters related to the use of proceeds from the Bond issuance, including the distribution of proceeds from the Bond issuance for

the approved purposes and plans of use of proceeds, implementation plan and arrangement of sources to repay the Bond; (iii) negotiating, signing and implementing the contracts, agreements and documents related to the Bond issuance; (iv) deciding to amend and adjust other documents related to the Bond issuance (if any); (v) deciding to early redeem the Bond; and (vi) deciding other matters relating to the Bond;

- b) Quyết định và tổ chức triển khai thực hiện các công việc liên quan đến việc đăng ký và niêm yết; hủy đăng ký và niêm yết một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu ("**Đăng Ký Và Niêm Yết**"), bao gồm nhưng không giới hạn ở các công việc sau đây: (i) quyết định thời hạn Đăng Ký Và Niêm Yết cụ thể của Trái Phiếu; (ii) quyết định các hồ sơ, tài liệu nộp cho các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc Đăng Ký Và Niêm Yết Trái Phiếu phù hợp với quy định của pháp luật; (iii) làm việc và giải trình với các cơ quan chức năng và các đơn vị có liên quan về hồ sơ Đăng Ký Và Niêm Yết và các vấn đề khác liên quan đến việc Đăng Ký Và Niêm Yết Trái Phiếu; và (iv) thực hiện các công việc khác mà Tổng Giám đốc thấy cần thiết nhằm thực hiện thành công việc Đăng Ký Và Niêm Yết Trái Phiếu tại VSD và một sở giao dịch chứng khoán được công nhận tại Việt Nam;

Deciding and organizing the implementation of matters relating to the registration and listing; deregistration and delisting part or all of the Bond ("Registration And Listing"), including but not limited to: (i) determining the specific term of the Registration And Listing of Bond; (ii) deciding the dossier, documents to be submitted to the competent State agencies relating to the Registration And Listing of Bond in accordance with the laws; (iii) working and explaining to the relevant authorities and agencies on the Registration And Listing dossiers and other issues related to the Registration And Listing of the Bond; and (iv) performing other tasks that the General Director deems necessary to successfully carry out the Registration And Listing of the Bond at VSD and at a recognized stock exchange in Vietnam;

- c) Quyết định các vấn đề liên quan đến tài sản bảo đảm của Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn ở giá trị tài sản bảo đảm; việc thay thế, bổ sung, rút bớt tài sản bảo đảm; việc chia sẻ tài sản bảo đảm; các điều khoản và điều kiện; việc ký kết, sửa đổi, bổ sung các hợp đồng bảo đảm và các tài liệu liên quan; và thực hiện các thủ tục để hoàn tất việc cầm cố và/hoặc thế chấp tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu; và

Deciding on matters related to the security assets of the Bond, including but not limited to the value of the security assets; the replacement, addition and reduction of security assets; sharing of the security assets; terms and conditions; the signing, amendment, supplementation of security contracts and related documents; and performing procedures to complete the pledge and/or mortgage of security assets for the Bond; and

- d) Thực hiện các công việc và thủ tục cần thiết khác nhằm phát hành thành công Trái Phiếu, hoàn tất việc Đăng Ký Và Niêm Yết Trái Phiếu và các nội dung phát sinh trong quá trình vận hành Trái Phiếu.

Carrying out other tasks and procedures necessary to successfully issue the Bond, complete the Registration And Listing of the Bond and the matter arising during the operation of the Bond.

ĐIỀU 6: Các thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, các Phòng/Ban và các cá nhân có liên quan của Công Ty chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

ARTICLE 6: *The BOD members, the Board of Management, related Department and related persons shall be responsible to perform this Resolution.*

ĐIỀU 7: Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký

ARTICLE 7: *This Resolution shall take effect from the date of signing.*

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

ON BEHALF OF THE BOD

CHAIRMAN OF THE BOARD



BUI THANH NHON

PHỤ LỤC
PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU BOND NVL112022 NĂM 2020
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
(Đính kèm Nghị Quyết số/2020-NQ.HĐQT-NV LG
của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va)

Phương án phát hành này ("**Phương Án Phát Hành**") là cơ sở cho việc phát hành các trái phiếu bằng Đồng Việt Nam, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được đảm bảo bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Tổ Chức Phát Hành (như được định nghĩa dưới đây), phát hành riêng lẻ theo quy định tại Nghị định 163/2018/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 04 tháng 12 năm 2018 về phát hành trái phiếu doanh nghiệp ("**Nghị Định 163**"), với tổng mệnh giá tối đa **95.000.000.000 VND** (bằng chữ: *chín mươi lăm tỷ đồng*) ("**Trái Phiếu**") của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("**Tổ Chức Phát Hành**") theo các nội dung trình bày trong Phương Án Phát Hành này. Phương Án Phát Hành này chỉ quy định các điều kiện chính của Trái Phiếu và nội dung chính của việc phát hành Trái Phiếu. Các điều kiện cụ thể của Trái Phiếu và nội dung khác của việc phát hành Trái Phiếu sẽ được quy định trong các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu ("**Các Điều Kiện Trái Phiếu**") và các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu khác được ký kết bởi hoặc nhân danh Tổ Chức Phát Hành nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu.

I. THÔNG TIN VỀ 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: Tổ Chức Phát Hành hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần đại chúng
- Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp: Số 0301444753 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992, được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm.
- Vốn điều lệ: 9.695.407.970.000 VND (bằng chữ: *Chín nghìn sáu trăm chín mươi lăm tỷ bốn trăm linh bảy triệu chín trăm bảy mươi nghìn đồng*);
- Địa chỉ trụ sở chính: 313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 07, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. Ngành nghề kinh doanh chính

Tổ Chức Phát Hành thực hiện các nghiệp vụ kinh doanh chính sau:

- 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);
- 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;

- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- 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;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác (Chi tiết: Các công tác thi công khác);
- 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; Dịch vụ thiết kế kỹ thuật cho việc xây dựng cho các công trình kỹ thuật dân dụng);
- Hoạt động tư vấn quản lý (Chi tiết: Dịch vụ tư vấn quản lý; Dịch vụ tư vấn quản lý dự án khác với dịch vụ xây dựng);
- 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).

3. Tình hình tài chính của Tổ Chức Phát Hành

3.1. Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản trong 3 năm liên kế trước năm phát hành và dự kiến thay đổi sau khi phát hành Trái Phiếu:

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	Dự kiến sau phát hành
1	Vốn chủ sở hữu thực có	Triệu đồng	13.256.391	19.969.800	24.461.074	24.461.074
2	Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu thực có	Lần	1,35	1,40	1,41	1,45 (*)
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	Triệu đồng	2.061.643	3.278.949	3.387.322	3.387.322
4	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	%	17,69	19,74	15,25	15,25

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán cho các năm 2018, 2019 của Tổ Chức Phát Hành)

(*) được tính trên giả định tổng khối lượng trái phiếu phát hành thành công là 1.290.000.000.000 VND.

3.2. Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu đã phát hành trong 03 (ba) năm liên tiếp trước đợt phát hành trái phiếu:

Tại thời điểm lập Phương Án Phát Hành này, Tổ Chức Phát Hành đã thực hiện thanh toán đầy đủ khoản gốc, lãi trái phiếu đã phát hành trong 03 (ba) năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu.

3.3. Ý kiến kiểm toán đối với báo cáo tài chính năm 2019 của Tổ Chức Phát Hành:

- Công ty kiểm toán: Công ty TNHH PwC (Việt Nam)
- Ý kiến kiểm toán: "*Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, 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*"

II. MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH VÀ PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN

1. Mục đích phát hành

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán các Trái Phiếu cho các mục đích sau:

- Tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành; và/hoặc
- Thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của Tổ Chức Phát Hành.

2. Kế hoạch sử dụng số tiền thu được

Số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu sẽ được Tổ Chức Phát Hành sử dụng phù hợp với (các) mục đích phát hành nêu trên.

Theo thẩm quyền được giao bởi Hội đồng Quản trị ("**HĐQT**"), Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành có quyền quyết định mức phân bổ số tiền thu được từ việc chào bán các Trái Phiếu cho các mục đích và phương án nêu trên trên cơ sở linh hoạt và phù hợp với quy định của pháp luật, điều lệ và quy chế nội bộ của Tổ Chức Phát Hành.

III. CÁC TÀI LIỆU VÀ VĂN BẢN PHÁP LÝ CHỨNG MINH DOANH NGHIỆP ĐÁP ỨNG ĐIỀU KIỆN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU THEO NGHỊ ĐỊNH 163

1. Căn cứ pháp lý

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014;
- Nghị Định 163.

2. Tính tuân thủ của đợt phát hành

Tổ Chức Phát Hành tuân thủ các quy định tại Điều 10 của Nghị Định 163, cụ thể như sau:

Nội dung liên quan	Hiện trạng
Doanh nghiệp phát hành là công ty cổ phần hoặc công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam	Đáp ứng. Căn cứ: Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301444753 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992 (được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm).

Có thời gian hoạt động tối thiểu 01 năm kể từ ngày được cấp lần đầu Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp	Đáp ứng. Thời gian hoạt động từ năm 1992. Căn cứ: Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301444753 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992 (được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm).
Có báo cáo tài chính năm trước liền kề của năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán đủ điều kiện theo quy định.	Đáp ứng. Căn cứ: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2019 và được kiểm toán bởi Công ty TNHH PwC (Việt Nam) (PwC). PwC là một tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính của đơn vị có lợi ích công chúng theo quy định của Luật Kiểm toán Độc lập.
Số lượng nhà đầu tư đăng ký mua Trái phiếu	Tuân thủ. Tổ Chức Phát Hành chỉ chào bán cho số lượng dưới 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.
Phương Án Phát Hành đã được phê duyệt bởi cấp có thẩm quyền	Tuân thủ. Dự kiến Phương Án Phát Hành sẽ được HĐQT của Tổ Chức Phát Hành phê duyệt.
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	Đáp ứng. Tổ Chức Phát Hành đã thực hiện thanh toán đầy đủ khoản gốc, lãi trái phiếu đã phát hành trong 03 (ba) năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu.
Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ đảm bảo an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành	Không áp dụng.

IV. CÁC ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN CHÍNH CỦA TRÁI PHIẾU

- Loại hình Trái Phiếu:** Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được bảo đảm bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Tổ Chức Phát Hành.
- Tổng khối lượng các Trái Phiếu dự kiến phát hành:** tối đa tương đương với 95.000.000.000 VND (bằng chữ: chín mươi lăm tỷ đồng).
- Kỳ hạn:** tối đa 24 (hai mươi tư) tháng.
- Mệnh giá Trái Phiếu:** 100.000 VND (bằng chữ: một trăm nghìn đồng)/Trái Phiếu.
- Tính chất:** Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được đảm bảo bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Tổ Chức Phát Hành. Trong trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán

cho các nghĩa vụ liên quan đến Trái Phiếu thì phần nghĩa vụ chưa được thanh toán đủ sẽ có thứ tự thanh toán ít nhất ngang bằng với các nghĩa vụ chung khác không được bảo đảm (dù là nghĩa vụ hiện tại hoặc trong tương lai) của Tổ Chức Phát Hành (trừ các trường hợp ưu tiên thanh toán bắt buộc theo các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan).

6. **Hình thức Trái Phiếu:** Bút toán ghi sổ và/hoặc dữ liệu điện tử, cấp trích lục sổ đăng ký người sở hữu Trái Phiếu khi có yêu cầu.
7. **Hình thức phát hành:** Phát hành riêng lẻ theo quy định của Nghị Định 163.
8. **Loại tiền tệ phát hành và thanh toán:** Đồng Việt Nam (VND).
9. **Giá phát hành:** 100% mệnh giá Trái Phiếu.
10. **Địa điểm tổ chức đợt phát hành:** Trụ sở chính của Tổ Chức Phát Hành.
11. **Thời gian phát hành Trái Phiếu:** Dự kiến trong Quý III năm 2020. Thời gian thực tế phát hành Trái Phiếu sẽ do Tổng Giám đốc quyết định.
12. **Số lượng đợt phát hành:** 01 (một) đợt.
13. **Thời gian phân phối:** dự kiến trong vòng 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày phát hành Trái Phiếu.
14. **Đối tượng phát hành:** các nhà đầu tư là tổ chức và cá nhân trong nước và nước ngoài.
15. **Lãi suất dự kiến của Trái Phiếu:** kết hợp giữa lãi suất cố định và thả nổi, dự kiến như sau:
 - (a) *Lãi suất cho Kỳ Tính Lãi đầu tiên:* tối đa 10,5% (mười phẩy năm phần trăm)/năm; và
 - (b) *Lãi suất cho mỗi Kỳ Tính Lãi tiếp theo:* bằng tổng của tối đa 4,2 % (bốn phẩy hai phần trăm)/năm và Lãi Suất Tham Chiếu.

Trong đó,

"**Lãi Suất Tham Chiếu**" có nghĩa là trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm áp dụng cho khách hàng cá nhân, kỳ hạn 12 (mười hai) tháng bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam công bố vào hoặc vào khoảng 11:00 giờ sáng (giờ Việt Nam) của ngày xác định lãi suất của Kỳ Tính Lãi đó.

"**Kỳ Tính Lãi**" có nghĩa là mỗi giai đoạn kéo dài 03 (ba) tháng liên tục bắt đầu từ ngày phát hành Trái Phiếu đến ngày đáo hạn Trái Phiếu (hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc theo các quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu).

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

- (a) **Thanh toán gốc:** Gốc được thanh toán một lần vào ngày đáo hạn Trái Phiếu (trừ trường hợp Trái Phiếu bị mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc phù hợp với Các Điều Khoản Trái Phiếu).
- (b) **Thanh toán lãi:** Lãi Trái Phiếu sẽ được thanh toán định kỳ vào Ngày Thanh Toán Lãi (trừ trường hợp Trái Phiếu bị mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc phù hợp

với Các Điều Kiện Trái Phiếu).

Trong đó,

“Ngày Thanh Toán Lãi”: đối với mỗi Kỳ Tính Lãi, có nghĩa là ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi đó.

17. **Giao dịch Trái Phiếu:** 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 trong vòng 01 (một) năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành, trừ trường hợp theo quyết định của Tòa án hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật; sau thời gian 01 (một) năm nêu trên, Trái Phiếu có thể được tự do chuyển nhượng mà không bị giới hạn số lượng nhà đầu tư.
18. **Mua lại Trái Phiếu trước hạn:** Sau 12 (mười hai) tháng kể từ ngày phát hành Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành được phép mua lại trước hạn một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành, tuy nhiên việc bán lại Trái Phiếu sẽ do quyết định của mỗi người sở hữu Trái Phiếu. Chi tiết việc mua lại trước hạn Trái Phiếu sẽ do Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành quyết định.
19. **Phương thức phát hành:** Bảo lãnh phát hành theo hình thức cố gắng tối đa.
20. **Đăng ký, lưu ký Trái Phiếu:** Trái Phiếu được đăng ký và lưu ký tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương (sau đây gọi là “TCBS”).
21. **Niêm yết:** Trái Phiếu sẽ được đăng ký, lưu ký tại Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam và niêm yết trên một Sở Giao dịch Chứng khoán khi các Trái Phiếu đáp ứng đủ các điều kiện niêm yết và theo quyết định của Tổ Chức Phát Hành.
22. **Tổ chức bảo lãnh phát hành:** TCBS.
23. **Đại diện người sở hữu trái phiếu:** TCBS.
24. **Đại lý đăng ký ban đầu:** TCBS.
25. **Tổ chức lưu ký ban đầu:** TCBS.
26. **Tổ chức nhận tài sản bảo đảm:** TCBS (với tư cách là Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hành động nhân danh và vì lợi ích của những Người Sở Hữu Trái Phiếu).
27. **Tổ chức quản lý tài khoản:** Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam.
28. **Luật điều chỉnh:** Luật Việt Nam.
29. **Công bố thông tin:** Tổ Chức Phát Hành cam kết công bố thông tin liên quan đến Trái Phiếu theo quy định pháp luật hiện hành.
30. **Các cam kết khác đối với nhà đầu tư:** Tổ Chức Phát Hành cam kết thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu đúng hạn. Các cam kết chi tiết khác sẽ được thể hiện trong các tài liệu giao dịch của Trái Phiếu khi phát hành.
31. **Quyền lợi và trách nhiệm của nhà đầu tư:**
 - Nhà đầu tư mua Trái Phiếu được Tổ Chức 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 (nếu có) theo các văn kiện Trái Phiếu có liên quan;

0144
ĐĂNG
KÝ PHÁP
ĐẢN
ĐA
O V.
HỒ

- Trừ trường hợp bị hạn chế giao dịch theo quy định về phát hành trái phiếu riêng lẻ, nhà đầu tư mua Trái Phiếu được dùng Trái Phiếu để chuyển nhượng, cho, tặng, để lại thừa kế, chiết khấu và sử dụng Trái Phiếu làm tài sản bảo đảm trong các quan hệ dân sự và quan hệ thương mại theo quy định của pháp luật hiện hành;
 - Nhà đầu tư mua Trái Phiếu có trách nhiệm theo các quy định của pháp luật hiện hành và các văn kiện Trái Phiếu có liên quan.
- 32. Quyền lợi và trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành:** Tổ Chức Phát Hành có các quyền lợi và trách nhiệm theo các quy định của pháp luật hiện hành và văn kiện Trái Phiếu có liên quan.
- 33. Trách nhiệm và nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân cung cấp dịch vụ liên quan đến Trái Phiếu:** Các tổ chức, cá nhân cung cấp các dịch vụ liên quan đến Trái Phiếu có trách nhiệm và nghĩa vụ được quy định cụ thể theo các quy định pháp luật hiện hành và các văn kiện Trái Phiếu có liên quan.
- 34. Các điều kiện khác:** Sẽ được quy định cụ thể trong Các Điều Kiện Trái Phiếu và các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu theo Phương Án Phát Hành này. Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành hoặc người được ủy quyền hợp lệ thỏa thuận quyết định các điều kiện khác.

V. TÀI SẢN BẢO ĐẢM

Các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành liên quan đến Trái Phiếu sẽ được bảo đảm bằng các tài sản thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc bên thứ ba như sau:

- (a) Cổ phần của Tổ Chức Phát Hành thuộc sở hữu của các cổ đông của Tổ Chức Phát Hành;
- (b) Toàn bộ cổ phần của Nova Phú Sa thuộc sở hữu của các cổ đông của Nova Phú Sa;
- (c) Toàn bộ phần vốn góp của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Phát ("**An Phát**") thuộc sở hữu của các thành viên góp vốn của An Phát;
- (d) Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh nguyên tắc giữa An Phát và Nova Phú Sa;
- (e) Quyền tài sản phát sinh từ các văn bản giao dịch liên quan đến việc chuyển nhượng Dự Án Cần Âu cho Nova Phú Sa;
- (f) Toàn bộ động sản, quyền tài sản liên quan đến Dự Án Sân Golf;
- (g) Trong phạm vi pháp luật Việt Nam cho phép, toàn bộ động sản, quyền tài sản và các quyền khác liên quan đến Dự Án Khu Biệt Thự;
- (h) Các tài sản bổ sung và/hoặc thay thế khác (nếu cần thiết) thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc (các) bên thứ ba.

Để làm rõ, một phần hoặc toàn bộ tài sản bảo đảm nêu trên cũng được dùng để bảo đảm chung cho các nghĩa vụ khác của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc các bên khác theo quy định tại các văn kiện Trái Phiếu có liên quan.

Trong đó,

"Nova Phú Sa" có nghĩa là Công ty Cổ phần Nova Phú Sa, một công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0313123539 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 03 tháng 02 năm 2015, như được sửa đổi bổ sung từng thời điểm.

"Dự Án Cồn Ấu" có nghĩa là dự án sân golf Cồn Ấu tại Khu vực Cồn Ấu, Phường Hưng Phú, Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ với diện tích là 77,31 ha ("Dự Án Sân Golf") và dự án khu biệt thự Cồn Ấu, phường Hưng Phú, quận Cái Răng có diện tích khoảng 24,7 ha ("Dự Án Khu Biệt Thự") trên khu đất có diện tích khoảng 102 ha tại phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ ("Khu Đất"), căn cứ theo:

- Quyết định số 209/QĐ-UBND ngày 24/01/2019 phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Dự Án Sân Golf;
- Quyết định số 238/QĐ-UBND ngày 21/01/2019 của UBND thành phố Cần Thơ về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu biệt thự Cồn Ấu, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ;
- Quyết định số 1200/QĐ-UBND ngày 21/05/2019 của UBND Thành phố Cần Thơ thông báo kết quả sơ tuyển lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự Án Khu Biệt Thự;
- Quyết định số 645/QĐ-TTg ngày 29/05/2019 của Thủ tướng chính phủ về việc phê duyệt chủ trương đầu tư Dự Án Sân Golf, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

VI. KẾ HOẠCH BỐ TRÍ NGUỒN CHO VIỆC THANH TOÁN GÓC, LÃI TRÁI PHIẾU

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng nguồn thu hợp pháp từ hoạt động kinh doanh, nguồn thu từ hoạt động tài chính và các nguồn thu khác của Tổ Chức Phát Hành để thanh toán tiền lãi và khoản tiền gốc của Trái Phiếu khi đến hạn hoặc mua lại trước hạn Trái Phiếu theo quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu.



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: 97/2020-NQ.HĐQT-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 08 năm 2020
Ho Chi Minh City, August 07, 2020

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

(Về: Phê duyệt các công việc liên quan đến việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo hình thức riêng lẻ năm 2020 với tổng khối lượng phát hành tối đa 95 tỷ đồng)

(For: Approving matters related to the issuance of corporate bonds in form of private placement in 2020 with a total face value of up to VND 95 billion)

Căn cứ/ Pursuant to:

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2014;
Law on Enterprises No. 68/2014/QH13 adopted by the National Assembly 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;
- Căn cứ Nghị định số 163/2018/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 04 tháng 12 năm 2018 về phát hành trái phiếu doanh nghiệp;
Pursuant to the Decree No. 163/2018/ND-CP issued by the Government dated December 04th, 2018 on issuance of corporate bonds;
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công Ty");
Charter of No Va Land Investment Group Corporation (the "Company");
- Biên bản họp Hội đồng quản trị ("HĐQT") Công Ty ngày 07/8/2020.
Meeting Minutes of the Board of Directors (the "BOD") of the Company dated on August 07, 2020.

QUYẾT NGHỊ RESOLVE

ĐIỀU 1: Phê duyệt việc Công Ty phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo hình thức riêng lẻ với tổng khối lượng phát hành tối đa 95.000.000.000 VND (bằng chữ: chín mươi lăm tỷ đồng) ("Trái Phiếu") theo phương án phát hành trái phiếu được đính kèm Phụ Lục của Nghị quyết này ("Phương Án Phát Hành").

ARTICLE 1: Approving the issuance of bonds by the Company in form of private placement with the total face value of VND 95,000,000,000 (Ninety five billion Vietnamese Dong) (the "Bond") in accordance with the bond issuance plan attached hereto as Appendix of this Resolution (the "Issuance Plan").

ĐIỀU 2: Phê duyệt phương án sử dụng vốn thu được từ việc chào bán Trái Phiếu cho các mục đích nêu tại Phương Án Phát Hành và phương án bố trí nguồn trả nợ Trái Phiếu nêu tại Phương Án Phát Hành

ARTICLE 2: *Approving the plan of use and repayment of proceeds from the Bond offering for the purposes stated in the Issuance Plan and the plan to repay the Bond as specified in the Issuance Plan*

ĐIỀU 3: Phê duyệt việc sử dụng tài sản thuộc sở hữu của Công Ty và (các) bên thứ ba để bảo đảm cho các nghĩa vụ của Công Ty liên quan đến Trái Phiếu như nêu tại Phương Án Phát Hành

ARTICLE 3: *Approving the use of assets of the Company and of third party(ies) in order to secure the obligations of the Company related to the Bond as specified in the Issuance Plan*

ĐIỀU 4: Phê duyệt việc Công Ty đăng ký Trái Phiếu tại Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam ("VSD"), niêm yết trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán được công nhận tại Việt Nam sau khi Trái Phiếu được phát hành phù hợp với Điều 1 của Nghị quyết này và đáp ứng các điều kiện niêm yết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

ARTICLE 4: *Approving the Company's registration of the Bond at the Vietnam Securities Depository ("VSD"), listing of the Bond on the recognized Stock Exchange in Vietnam after the Bond is issued in accordance with the Article 1 of this Resolution and after satisfying the listing conditions as prescribed by Vietnamese laws.*

ĐIỀU 5: Phê duyệt việc giao cho Tổng Giám đốc của Công Ty (là người đại diện theo pháp luật của Công Ty), hoặc người được Tổng Giám đốc của Công Ty ủy quyền căn cứ tình hình cụ thể được toàn quyền quyết định và chịu trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện các công việc sau đây:

ARTICLE 5: *Authorising to the Chief Executive Officer of the Company (the Legal representative) or the person authorized by the Chief Executive Officer based on the specified situation to organizing the implementation of the following tasks:*

- a) Thương lượng và quyết định các vấn đề liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc (i) quyết định các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu, quy định lãi suất thực tế, thời điểm phát hành Trái Phiếu, khối lượng Trái Phiếu phát hành thực tế, danh sách nhà đầu tư, các khoản phí liên quan đến việc phát hành; (ii) thương lượng và quyết định các vấn đề liên quan đến việc sử dụng tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu, kể cả mức phân bổ số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu cho các mục đích và phương án sử dụng vốn đã được phê duyệt, cách thức thực hiện và việc bố trí nguồn trả nợ Trái Phiếu; (iii) quyết định việc đàm phán, ký kết và tổ chức thực hiện các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu; (iv) quyết định việc sửa đổi và điều chỉnh các tài liệu khác liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu (nếu có); (v) quyết định việc mua lại Trái Phiếu trước hạn; và (vi) quyết định các vấn đề khác liên quan đến Trái Phiếu;

Negotiating and deciding on matters related to the Bond issuance, including but not limited to (i) deciding on the terms and conditions of the Bond, setting the actual interest rate, date of issuance of the Bond, actual volume of the issued Bond, list of investors, fees related to the issuance; (ii) negotiating and deciding on matters related to the use of proceeds from the Bond issuance, including the distribution of proceeds from the Bond issuance for

the approved purposes and plans of use of proceeds, implementation plan and arrangement of sources to repay the Bond; (iii) negotiating, signing and implementing the contracts, agreements and documents related to the Bond issuance; (iv) deciding to amend and adjust other documents related to the Bond issuance (if any); (v) deciding to early redeem the Bond; and (vi) deciding other matters relating to the Bond;

- b) Quyết định và tổ chức triển khai thực hiện các công việc liên quan đến việc đăng ký và niêm yết; hủy đăng ký và niêm yết một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu ("**Đăng Ký Và Niêm Yết**"), bao gồm nhưng không giới hạn ở các công việc sau đây: (i) quyết định thời hạn Đăng Ký Và Niêm Yết cụ thể của Trái Phiếu; (ii) quyết định các hồ sơ, tài liệu nộp cho các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc Đăng Ký Và Niêm Yết Trái Phiếu phù hợp với quy định của pháp luật; (iii) làm việc và giải trình với các cơ quan chức năng và các đơn vị có liên quan về hồ sơ Đăng Ký Và Niêm Yết và các vấn đề khác liên quan đến việc Đăng Ký Và Niêm Yết Trái Phiếu; và (iv) thực hiện các công việc khác mà Tổng Giám đốc thấy cần thiết nhằm thực hiện thành công việc Đăng Ký Và Niêm Yết Trái Phiếu tại VSD và một sở giao dịch chứng khoán được công nhận tại Việt Nam;

Deciding and organizing the implementation of matters relating to the registration and listing; deregistration and delisting part or all of the Bond ("Registration And Listing"), including but not limited to: (i) determining the specific term of the Registration And Listing of Bond; (ii) deciding the dossier, documents to be submitted to the competent State agencies relating to the Registration And Listing of Bond in accordance with the laws; (iii) working and explaining to the relevant authorities and agencies on the Registration And Listing dossiers and other issues related to the Registration And Listing of the Bond; and (iv) performing other tasks that the General Director deems necessary to successfully carry out the Registration And Listing of the Bond at VSD and at a recognized stock exchange in Vietnam;

- c) Quyết định các vấn đề liên quan đến tài sản bảo đảm của Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn ở giá trị tài sản bảo đảm; việc thay thế, bổ sung, rút bớt tài sản bảo đảm; việc chia sẻ tài sản bảo đảm; các điều khoản và điều kiện; việc ký kết, sửa đổi, bổ sung các hợp đồng bảo đảm và các tài liệu liên quan; và thực hiện các thủ tục để hoàn tất việc cầm cố và/hoặc thế chấp tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu; và

Deciding on matters related to the security assets of the Bond, including but not limited to the value of the security assets; the replacement, addition and reduction of security assets; sharing of the security assets; terms and conditions; the signing, amendment, supplementation of security contracts and related documents; and performing procedures to complete the pledge and /or mortgage of security assets for the Bond; and

- d) Thực hiện các công việc và thủ tục cần thiết khác nhằm phát hành thành công Trái Phiếu, hoàn tất việc Đăng Ký Và Niêm Yết Trái Phiếu và các nội dung phát sinh trong quá trình vận hành Trái Phiếu.

Carrying out other tasks and procedures necessary to successfully issue the Bond, complete the Registration And Listing of the Bond and the matter arising during the operation of the Bond.

ĐIỀU 6: Các thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, các Phòng/Ban và các cá nhân có liên quan của Công Ty chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

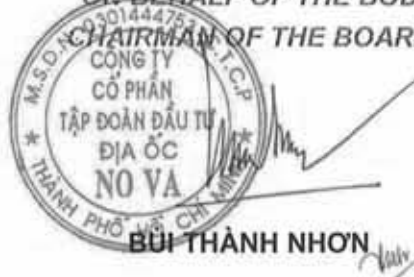
ARTICLE 6: *The BOD members, the Board of Management, related Department and related persons shall be responsible to perform this Resolution.*

ĐIỀU 7: Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký

ARTICLE 7: *This Resolution shall take effect from the date of signing.*

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

**ON BEHALF OF THE BOD
CHAIRMAN OF THE BOARD**



BUI THANH NHON

==
44
G
PH
IN
A
)
J
H
==

PHỤ LỤC
PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU BOND NVL122022 NĂM 2020
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
(Đính kèm Nghị Quyết số 97/2020-NQ.HĐQT-NVLG
của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va)

Phương án phát hành này ("**Phương Án Phát Hành**") là cơ sở cho việc phát hành các trái phiếu bằng Đồng Việt Nam, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được đảm bảo bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Tổ Chức Phát Hành (như được định nghĩa dưới đây), phát hành riêng lẻ theo quy định tại Nghị định 163/2018/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 04 tháng 12 năm 2018 về phát hành trái phiếu doanh nghiệp ("**Nghị Định 163**"), với tổng mệnh giá tối đa **95.000.000.000 VND** (bằng chữ: *chín mươi lăm tỷ đồng*) ("**Trái Phiếu**") của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("**Tổ Chức Phát Hành**") theo các nội dung trình bày trong Phương Án Phát Hành này. Phương Án Phát Hành này chỉ quy định các điều kiện chính của Trái Phiếu và nội dung chính của việc phát hành Trái Phiếu. Các điều kiện cụ thể của Trái Phiếu và nội dung khác của việc phát hành Trái Phiếu sẽ được quy định trong các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu ("**Các Điều Kiện Trái Phiếu**") và các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu khác được ký kết bởi hoặc nhân danh Tổ Chức Phát Hành nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu.

I. THÔNG TIN VỀ 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: Tổ Chức Phát Hành hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần đại chúng
- Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp: Số 0301444753 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992, được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm.
- Vốn điều lệ: 9.695.407.970.000 VND (bằng chữ: *Chín nghìn sáu trăm chín mươi lăm tỷ bốn trăm linh bảy triệu chín trăm bảy mươi nghìn đồng*);
- Địa chỉ trụ sở chính: 313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 07, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. Ngành nghề kinh doanh chính

Tổ Chức Phát Hành thực hiện các nghiệp vụ kinh doanh chính sau:

- 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);
- 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;

- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- 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;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác (Chi tiết: Các công tác thi công khác);
- 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; Dịch vụ thiết kế kỹ thuật cho việc xây dựng cho các công trình kỹ thuật dân dụng);
- Hoạt động tư vấn quản lý (Chi tiết: Dịch vụ tư vấn quản lý; Dịch vụ tư vấn quản lý dự án khác với dịch vụ xây dựng);
- 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).

3. Tình hình tài chính của Tổ Chức Phát Hành

3.1. Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản trong 3 năm liền kề trước năm phát hành và dự kiến thay đổi sau khi phát hành Trái Phiếu:

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	Dự kiến sau phát hành
1	Vốn chủ sở hữu thực có	Triệu đồng	13.256.391	19.969.800	24.461.074	24.461.074
2	Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu thực có	Lần	1,35	1,40	1,41	1,45 (*)
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	Triệu đồng	2.061.643	3.278.949	3.387.322	3.387.322
4	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	%	17,69	19,74	15,25	15,25

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán cho các năm 2018, 2019 của Tổ Chức Phát Hành)

(*) được tính trên giả định tổng khối lượng trái phiếu phát hành thành công là 1.290.000.000.000 VND.

3.2. Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu đã phát hành trong 03 (ba) năm liên tiếp trước đợt phát hành trái phiếu:

Tại thời điểm lập Phương Án Phát Hành này, Tổ Chức Phát Hành đã thực hiện thanh toán đầy đủ khoản gốc, lãi trái phiếu đã phát hành trong 03 (ba) năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu.

3.3. Ý kiến kiểm toán đối với báo cáo tài chính năm 2019 của Tổ Chức Phát Hành:

- Công ty kiểm toán: Công ty TNHH PwC (Việt Nam)
- Ý kiến kiểm toán: "*Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, 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*"

II. MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH VÀ PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN

1. Mục đích phát hành

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán các Trái Phiếu cho các mục đích sau:

- Tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành; và/hoặc
- Thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của Tổ Chức Phát Hành.

2. Kế hoạch sử dụng số tiền thu được

Số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu sẽ được Tổ Chức Phát Hành sử dụng phù hợp với (các) mục đích phát hành nêu trên.

Theo thẩm quyền được giao bởi Hội đồng Quản trị ("HĐQT"), Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành có quyền quyết định mức phân bổ số tiền thu được từ việc chào bán các Trái Phiếu cho các mục đích và phương án nêu trên trên cơ sở linh hoạt và phù hợp với quy định của pháp luật, điều lệ và quy chế nội bộ của Tổ Chức Phát Hành.

III. CÁC TÀI LIỆU VÀ VĂN BẢN PHÁP LÝ CHỨNG MINH DOANH NGHIỆP ĐÁP ỨNG ĐIỀU KIỆN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU THEO NGHỊ ĐỊNH 163

1. Căn cứ pháp lý

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014;
- Nghị Định 163.

2. Tính tuân thủ của đợt phát hành

Tổ Chức Phát Hành tuân thủ các quy định tại Điều 10 của Nghị Định 163, cụ thể như sau:

Nội dung liên quan	Hiện trạng
Doanh nghiệp phát hành là công ty cổ phần hoặc công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam	Đáp ứng. Căn cứ: Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301444753 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992 (được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm).



Có thời gian hoạt động tối thiểu 01 năm kể từ ngày được cấp lần đầu Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp	Đáp ứng. Thời gian hoạt động từ năm 1992. Căn cứ: Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301444753 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992 (được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm).
Có báo cáo tài chính năm trước liền kề của năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán đủ điều kiện theo quy định.	Đáp ứng. Căn cứ: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2019 và được kiểm toán bởi Công ty TNHH PwC (Việt Nam) (PwC). PwC là một tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính của đơn vị có lợi ích công chúng theo quy định của Luật Kiểm toán Độc lập.
Số lượng nhà đầu tư đăng ký mua Trái phiếu	Tuân thủ. Tổ Chức Phát Hành chỉ chào bán cho số lượng dưới 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.
Phương Án Phát Hành đã được phê duyệt bởi cấp có thẩm quyền	Tuân thủ. Dự kiến Phương Án Phát Hành sẽ được HĐQT của Tổ Chức Phát Hành phê duyệt.
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	Đáp ứng. Tổ Chức Phát Hành đã thực hiện thanh toán đầy đủ khoản gốc, lãi trái phiếu đã phát hành trong 03 (ba) năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu.
Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ đảm bảo an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành	Không áp dụng.

IV. CÁC ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN CHÍNH CỦA TRÁI PHIẾU

- Loại hình Trái Phiếu:** Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được bảo đảm bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Tổ Chức Phát Hành.
- Tổng khối lượng các Trái Phiếu dự kiến phát hành:** tối đa tương đương với 95.000.000.000 VND (bằng chữ: chín mươi lăm tỷ đồng).
- Kỳ hạn:** tối đa 24 (hai mươi tư) tháng.
- Mệnh giá Trái Phiếu:** 100.000 VND (bằng chữ: một trăm nghìn đồng)/Trái Phiếu.
- Tính chất:** Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được đảm bảo bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Tổ Chức Phát Hành. Trong trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán

cho các nghĩa vụ liên quan đến Trái Phiếu thì phần nghĩa vụ chưa được thanh toán đủ sẽ có thứ tự thanh toán ít nhất ngang bằng với các nghĩa vụ chung khác không được bảo đảm (dù là nghĩa vụ hiện tại hoặc trong tương lai) của Tổ Chức Phát Hành (trừ các trường hợp ưu tiên thanh toán bắt buộc theo các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan).

6. **Hình thức Trái Phiếu:** Bút toán ghi sổ và/hoặc dữ liệu điện tử, cấp trích lục sổ đăng ký người sở hữu Trái Phiếu khi có yêu cầu.
7. **Hình thức phát hành:** Phát hành riêng lẻ theo quy định của Nghị Định 163.
8. **Loại tiền tệ phát hành và thanh toán:** Đồng Việt Nam (VND).
9. **Giá phát hành:** 100% mệnh giá Trái Phiếu.
10. **Địa điểm tổ chức đợt phát hành:** Trụ sở chính của Tổ Chức Phát Hành.
11. **Thời gian phát hành Trái Phiếu:** Dự kiến trong Quý III năm 2020. Thời gian thực tế phát hành Trái Phiếu sẽ do Tổng Giám đốc quyết định.
12. **Số lượng đợt phát hành:** 01 (một) đợt.
13. **Thời gian phân phối:** dự kiến trong vòng 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày phát hành Trái Phiếu.
14. **Đối tượng phát hành:** các nhà đầu tư là tổ chức và cá nhân trong nước và nước ngoài.
15. **Lãi suất dự kiến của Trái Phiếu:** kết hợp giữa lãi suất cố định và thả nổi, dự kiến như sau:
 - (a) *Lãi suất cho Kỳ Tính Lãi đầu tiên:* tối đa 10,5% (mười phẩy năm phần trăm)/năm; và
 - (b) *Lãi suất cho mỗi Kỳ Tính Lãi tiếp theo:* bằng tổng của tối đa 4,2 % (bốn phẩy hai phần trăm)/năm và Lãi Suất Tham Chiếu.

Trong đó,

"**Lãi Suất Tham Chiếu**" có nghĩa là trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm áp dụng cho khách hàng cá nhân, kỳ hạn 12 (mười hai) tháng bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam công bố vào hoặc vào khoảng 11:00 giờ sáng (giờ Việt Nam) của ngày xác định lãi suất của Kỳ Tính Lãi đó.

"**Kỳ Tính Lãi**" có nghĩa là mỗi giai đoạn kéo dài 03 (ba) tháng liên tục bắt đầu từ ngày phát hành Trái Phiếu đến ngày đáo hạn Trái Phiếu (hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc theo các quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu).

16. **Phương thức thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu:**
 - (a) **Thanh toán gốc:** Gốc được thanh toán một lần vào ngày đáo hạn Trái Phiếu (trừ trường hợp Trái Phiếu bị mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc phù hợp với Các Điều Khoản Trái Phiếu).
 - (b) **Thanh toán lãi:** Lãi Trái Phiếu sẽ được thanh toán định kỳ vào Ngày Thanh Toán Lãi (trừ trường hợp Trái Phiếu bị mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc phù hợp

với Các Điều Kiện Trái Phiếu).

Trong đó,

“Ngày Thanh Toán Lãi”: đối với mỗi Kỳ Tính Lãi, có nghĩa là ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi đó.

17. **Giao dịch Trái Phiếu:** 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 trong vòng 01 (một) năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành, trừ trường hợp theo quyết định của Tòa án hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật; sau thời gian 01 (một) năm nêu trên, Trái Phiếu có thể được tự do chuyển nhượng mà không bị giới hạn số lượng nhà đầu tư.
18. **Mua lại Trái Phiếu trước hạn:** Sau 12 (mười hai) tháng kể từ ngày phát hành Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành được phép mua lại trước hạn một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành, tuy nhiên việc bán lại Trái Phiếu sẽ do quyết định của mỗi người sở hữu Trái Phiếu. Chi tiết việc mua lại trước hạn Trái Phiếu sẽ do Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành quyết định.
19. **Phương thức phát hành:** Bảo lãnh phát hành theo hình thức cố gắng tối đa.
20. **Đăng ký, lưu ký Trái Phiếu:** Trái Phiếu được đăng ký và lưu ký tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương (sau đây gọi là “TCBS”).
21. **Niêm yết:** Trái Phiếu sẽ được đăng ký, lưu ký tại Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam và niêm yết trên một Sở Giao dịch Chứng khoán khi các Trái Phiếu đáp ứng đủ các điều kiện niêm yết và theo quyết định của Tổ Chức Phát Hành.
22. **Tổ chức bảo lãnh phát hành:** TCBS.
23. **Đại diện người sở hữu trái phiếu:** TCBS.
24. **Đại lý đăng ký ban đầu:** TCBS.
25. **Tổ chức lưu ký ban đầu:** TCBS.
26. **Tổ chức nhận tài sản bảo đảm:** TCBS (với tư cách là Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hành động nhân danh và vì lợi ích của những Người Sở Hữu Trái Phiếu).
27. **Tổ chức quản lý tài khoản:** Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam.
28. **Luật điều chỉnh:** Luật Việt Nam.
29. **Công bố thông tin:** Tổ Chức Phát Hành cam kết công bố thông tin liên quan đến Trái Phiếu theo quy định pháp luật hiện hành.
30. **Các cam kết khác đối với nhà đầu tư:** Tổ Chức Phát Hành cam kết thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu đúng hạn. Các cam kết chi tiết khác sẽ được thể hiện trong các tài liệu giao dịch của Trái Phiếu khi phát hành.
31. **Quyền lợi và trách nhiệm của nhà đầu tư:**
 - Nhà đầu tư mua Trái Phiếu được Tổ Chức 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 (nếu có) theo các văn kiện Trái Phiếu có liên quan;

- Trừ trường hợp bị hạn chế giao dịch theo quy định về phát hành trái phiếu riêng lẻ, nhà đầu tư mua Trái Phiếu được dùng Trái Phiếu để chuyển nhượng, cho, tặng, để lại thừa kế, chiết khấu và sử dụng Trái Phiếu làm tài sản bảo đảm trong các quan hệ dân sự và quan hệ thương mại theo quy định của pháp luật hiện hành;
 - Nhà đầu tư mua Trái Phiếu có trách nhiệm theo các quy định của pháp luật hiện hành và các văn kiện Trái Phiếu có liên quan.
- 32. Quyền lợi và trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành:** Tổ Chức Phát Hành có các quyền lợi và trách nhiệm theo các quy định của pháp luật hiện hành và văn kiện Trái Phiếu có liên quan.
- 33. Trách nhiệm và nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân cung cấp dịch vụ liên quan đến Trái Phiếu:** Các tổ chức, cá nhân cung cấp các dịch vụ liên quan đến Trái Phiếu có trách nhiệm và nghĩa vụ được quy định cụ thể theo các quy định pháp luật hiện hành và các văn kiện Trái Phiếu có liên quan.
- 34. Các điều kiện khác:** Sẽ được quy định cụ thể trong Các Điều Kiện Trái Phiếu và các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu theo Phương Án Phát Hành này. Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành hoặc người được ủy quyền hợp lệ thỏa thuận quyết định các điều kiện khác.

V. TÀI SẢN BẢO ĐẢM

Các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành liên quan đến Trái Phiếu sẽ được bảo đảm bằng các tài sản thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc bên thứ ba như sau:

- (a) Cổ phần của Tổ Chức Phát Hành thuộc sở hữu của các cổ đông của Tổ Chức Phát Hành;
- (b) Toàn bộ cổ phần của Nova Phú Sa thuộc sở hữu của các cổ đông của Nova Phú Sa;
- (c) Toàn bộ phần vốn góp của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Phát ("An Phát") thuộc sở hữu của các thành viên góp vốn của An Phát;
- (d) Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh nguyên tắc giữa An Phát và Nova Phú Sa;
- (e) Quyền tài sản phát sinh từ các văn bản giao dịch liên quan đến việc chuyển nhượng Dự Án Cồn Ấu cho Nova Phú Sa;
- (f) Toàn bộ động sản, quyền tài sản liên quan đến Dự Án Sân Golf;
- (g) Trong phạm vi pháp luật Việt Nam cho phép, toàn bộ động sản, quyền tài sản và các quyền khác liên quan đến Dự Án Khu Biệt Thự;
- (h) Các tài sản bổ sung và/hoặc thay thế khác (nếu cần thiết) thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc (các) bên thứ ba.

Để làm rõ, một phần hoặc toàn bộ tài sản bảo đảm nêu trên cũng được dùng để bảo đảm chung cho các nghĩa vụ khác của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc các bên khác theo quy định tại các văn kiện Trái Phiếu có liên quan.



Trong đó,

"**Nova Phú Sa**" có nghĩa là Công ty Cổ phần Nova Phú Sa, một công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0313123539 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 03 tháng 02 năm 2015, như được sửa đổi bổ sung từng thời điểm.

"**Dự Án Cồn Ấu**" có nghĩa là dự án sân golf Cồn Ấu tại Khu vực Cồn Ấu, Phường Hưng Phú, Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ với diện tích là 77,31 ha ("**Dự Án Sân Golf**") và dự án khu biệt thự Cồn Ấu, phường Hưng Phú, quận Cái Răng có diện tích khoảng 24,7 ha ("**Dự Án Khu Biệt Thự**")") trên khu đất có diện tích khoảng 102 ha tại phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ ("**Khu Đất**"), căn cứ theo:

- Quyết định số 209/QĐ-UBND ngày 24/01/2019 phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Dự Án Sân Golf;
- Quyết định số 238/QĐ-UBND ngày 21/01/2019 của UBND thành phố Cần Thơ về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu biệt thự Cồn Ấu, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ;
- Quyết định số 1200/QĐ-UBND ngày 21/05/2019 của UBND Thành phố Cần Thơ thông báo kết quả sơ tuyển lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự Án Khu Biệt Thự;
- Quyết định số 645/QĐ-TTg ngày 29/05/2019 của Thủ tướng chính phủ về việc phê duyệt chủ trương đầu tư Dự Án Sân Golf, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

VI. KẾ HOẠCH BỐ TRÍ NGUỒN CHO VIỆC THANH TOÁN GÓC, LÃI TRÁI PHIẾU

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng nguồn thu hợp pháp từ hoạt động kinh doanh, nguồn thu từ hoạt động tài chính và các nguồn thu khác của Tổ Chức Phát Hành để thanh toán tiền lãi và khoản tiền gốc của Trái Phiếu khi đến hạn hoặc mua lại trước hạn Trái Phiếu theo quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu.



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: 98./2020-NQ.HĐQT-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 08 năm 2020
Ho Chi Minh City, August 07th, 2020

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

(V/v: Phê duyệt các công việc liên quan đến việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo hình thức riêng lẻ năm 2020 với tổng khối lượng phát hành tối đa 95 tỷ đồng)

(For: Approving matters related to the issuance of corporate bonds in form of private placement in 2020 with a total face value of up to VND 95 billion)

Căn cứ/ Pursuant to:

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2014;
Law on Enterprises No. 68/2014/QH13 adopted by the National Assembly 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;
- Căn cứ Nghị định số 163/2018/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 04 tháng 12 năm 2018 về phát hành trái phiếu doanh nghiệp;
Pursuant to the Decree No. 163/2018/ND-CP issued by the Government dated December 04th, 2018 on issuance of corporate bonds;
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công Ty");
Charter of No Va Land Investment Group Corporation (the "Company");
- Biên bản họp Hội đồng quản trị ("HĐQT") Công Ty ngày 07/8/2020.
Meeting Minutes of the Board of Directors (the "BOD") of the Company dated on August 07th, 2020.

QUYẾT NGHỊ RESOLVE

ĐIỀU 1: Phê duyệt việc Công Ty phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo hình thức riêng lẻ với tổng khối lượng phát hành tối đa 95.000.000.000 VND (bằng chữ: chín mươi lăm tỷ đồng) ("Trái Phiếu") theo phương án phát hành trái phiếu được đính kèm Phụ Lục của Nghị quyết này ("Phương Án Phát Hành").

ARTICLE 1: Approving the issuance of bonds by the Company in form of private placement with the total face value of VND 95,000,000,000 (Ninety five billion Vietnamese Dong) (the "Bond") in accordance with the bond issuance plan attached hereto as Appendix of this Resolution (the "Issuance Plan").

ĐIỀU 2: Phê duyệt phương án sử dụng vốn thu được từ việc chào bán Trái Phiếu cho các mục đích nêu tại Phương Án Phát Hành và phương án bố trí nguồn trả nợ Trái Phiếu nêu tại Phương Án Phát Hành

ARTICLE 2: *Approving the plan of use and repayment of proceeds from the Bond offering for the purposes stated in the Issuance Plan and the plan to repay the Bond as specified in the Issuance Plan*

ĐIỀU 3: Phê duyệt việc sử dụng tài sản thuộc sở hữu của Công Ty và (các) bên thứ ba để bảo đảm cho các nghĩa vụ của Công Ty liên quan đến Trái Phiếu như nêu tại Phương Án Phát Hành

ARTICLE 3: *Approving the use of assets of the Company and of third party(ies) in order to secure the obligations of the Company related to the Bond as specified in the Issuance Plan*

ĐIỀU 4: Phê duyệt việc Công Ty đăng ký Trái Phiếu tại Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam ("VSD"), niêm yết trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán được công nhận tại Việt Nam sau khi Trái Phiếu được phát hành phù hợp với Điều 1 của Nghị quyết này và đáp ứng các điều kiện niêm yết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

ARTICLE 4: *Approving the Company's registration of the Bond at the Vietnam Securities Depository ("VSD"), listing of the Bond on the recognized Stock Exchange in Vietnam after the Bond is issued in accordance with the Article 1 of this Resolution and after satisfying the listing conditions as prescribed by Vietnamese laws.*

ĐIỀU 5: Phê duyệt việc giao cho Tổng Giám đốc của Công Ty (là người đại diện theo pháp luật của Công Ty), hoặc người được Tổng Giám đốc của Công Ty ủy quyền căn cứ tình hình cụ thể được toàn quyền quyết định và chịu trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện các công việc sau đây:

ARTICLE 5: *Authorising to the Chief Executive Officer of the Company (the Legal representative) or the person authorized by the Chief Executive Officer based on the specified situation to organizing the implementation of the following tasks:*

- a) Thương lượng và quyết định các vấn đề liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc (i) quyết định các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu, quy định lãi suất thực tế, thời điểm phát hành Trái Phiếu, khối lượng Trái Phiếu phát hành thực tế, danh sách nhà đầu tư, các khoản phí liên quan đến việc phát hành; (ii) thương lượng và quyết định các vấn đề liên quan đến việc sử dụng tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu, kể cả mức phân bổ số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu cho các mục đích và phương án sử dụng vốn đã được phê duyệt, cách thức thực hiện và việc bố trí nguồn trả nợ Trái Phiếu; (iii) quyết định việc đàm phán, ký kết và tổ chức thực hiện các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu; (iv) quyết định việc sửa đổi và điều chỉnh các tài liệu khác liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu (nếu có); (v) quyết định việc mua lại Trái Phiếu trước hạn; và (vi) quyết định các vấn đề khác liên quan đến Trái Phiếu;

Negotiating and deciding on matters related to the Bond issuance, including but not limited to (i) deciding on the terms and conditions of the Bond, setting the actual interest rate, date of issuance of the Bond, actual volume of the issued Bond, list of investors, fees related to the issuance; (ii) negotiating and deciding on matters related to the use of proceeds from the Bond issuance, including the distribution of proceeds from the Bond issuance for

the approved purposes and plans of use of proceeds, implementation plan and arrangement of sources to repay the Bond; (iii) negotiating, signing and implementing the contracts, agreements and documents related to the Bond issuance; (iv) deciding to amend and adjust other documents related to the Bond issuance (if any); (v) deciding to early redeem the Bond; and (vi) deciding other matters relating to the Bond;

- b) Quyết định và tổ chức triển khai thực hiện các công việc liên quan đến việc đăng ký và niêm yết; hủy đăng ký và niêm yết một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu ("**Đăng Ký Và Niêm Yết**"), bao gồm nhưng không giới hạn ở các công việc sau đây: (i) quyết định thời hạn Đăng Ký Và Niêm Yết cụ thể của Trái Phiếu; (ii) quyết định các hồ sơ, tài liệu nộp cho các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc Đăng Ký Và Niêm Yết Trái Phiếu phù hợp với quy định của pháp luật; (iii) làm việc và giải trình với các cơ quan chức năng và các đơn vị có liên quan về hồ sơ Đăng Ký Và Niêm Yết và các vấn đề khác liên quan đến việc Đăng Ký Và Niêm Yết Trái Phiếu; và (iv) thực hiện các công việc khác mà Tổng Giám đốc thấy cần thiết nhằm thực hiện thành công việc Đăng Ký Và Niêm Yết Trái Phiếu tại VSD và một sở giao dịch chứng khoán được công nhận tại Việt Nam;

Deciding and organizing the implementation of matters relating to the registration and listing; deregistration and delisting part or all of the Bond ("Registration And Listing"), including but not limited to: (i) determining the specific term of the Registration And Listing of Bond; (ii) deciding the dossier, documents to be submitted to the competent State agencies relating to the Registration And Listing of Bond in accordance with the laws; (iii) working and explaining to the relevant authorities and agencies on the Registration And Listing dossiers and other issues related to the Registration And Listing of the Bond; and (iv) performing other tasks that the General Director deems necessary to successfully carry out the Registration And Listing of the Bond at VSD and at a recognized stock exchange in Vietnam;

- c) Quyết định các vấn đề liên quan đến tài sản bảo đảm của Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn ở giá trị tài sản bảo đảm; việc thay thế, bổ sung, rút bớt tài sản bảo đảm; việc chia sẻ tài sản bảo đảm; các điều khoản và điều kiện; việc ký kết, sửa đổi, bổ sung các hợp đồng bảo đảm và các tài liệu liên quan; và thực hiện các thủ tục để hoàn tất việc cầm cố và/hoặc thế chấp tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu; và

Deciding on matters related to the security assets of the Bond, including but not limited to the value of the security assets; the replacement, addition and reduction of security assets; sharing of the security assets; terms and conditions; the signing, amendment, supplementation of security contracts and related documents; and performing procedures to complete the pledge and/or mortgage of security assets for the Bond; and

- d) Thực hiện các công việc và thủ tục cần thiết khác nhằm phát hành thành công Trái Phiếu, hoàn tất việc Đăng Ký Và Niêm Yết Trái Phiếu và các nội dung phát sinh trong quá trình vận hành Trái Phiếu.

Carrying out other tasks and procedures necessary to successfully issue the Bond, complete the Registration And Listing of the Bond and the matter arising during the operation of the Bond.

ĐIỀU 6: Các thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, các Phòng/Ban và các cá nhân có liên quan của Công Ty chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

ARTICLE 6: The BOD members, the Board of Management, related Department and related persons shall be responsible to perform this Resolution.

ĐIỀU 7: Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký

ARTICLE 7: This Resolution shall take effect from the date of signing.

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



BUI THÀNH NHƠN

PHỤ LỤC
PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU BOND NVL132022 NĂM 2020
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

(Đính kèm Nghị Quyết số .98./2020-NQ.HĐQT-NVLG
của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va)

Phương án phát hành này ("**Phương Án Phát Hành**") là cơ sở cho việc phát hành các trái phiếu bằng Đồng Việt Nam, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được đảm bảo bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Tổ Chức Phát Hành (như được định nghĩa dưới đây), phát hành riêng lẻ theo quy định tại Nghị định 163/2018/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 04 tháng 12 năm 2018 về phát hành trái phiếu doanh nghiệp ("**Nghị Định 163**"), với tổng mệnh giá tối đa **95.000.000.000 VND** (bằng chữ: *chín mươi lăm tỷ đồng*) ("**Trái Phiếu**") của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("**Tổ Chức Phát Hành**") theo các nội dung trình bày trong Phương Án Phát Hành này. Phương Án Phát Hành này chỉ quy định các điều kiện chính của Trái Phiếu và nội dung chính của việc phát hành Trái Phiếu. Các điều kiện cụ thể của Trái Phiếu và nội dung khác của việc phát hành Trái Phiếu sẽ được quy định trong các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu ("**Các Điều Kiện Trái Phiếu**") và các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu khác được ký kết bởi hoặc nhân danh Tổ Chức Phát Hành nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu.

I. THÔNG TIN VỀ 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: Tổ Chức Phát Hành hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần đại chúng
- Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp: Số 0301444753 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992, được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm.
- Vốn điều lệ: 9.695.407.970.000 VND (bằng chữ: *Chín nghìn sáu trăm chín mươi lăm tỷ bốn trăm linh bảy triệu chín trăm bảy mươi nghìn đồng*);
- Địa chỉ trụ sở chính: 313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 07, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. Ngành nghề kinh doanh chính

Tổ Chức Phát Hành thực hiện các nghiệp vụ kinh doanh chính sau:

- 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);
- 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;

- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- 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;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác (Chi tiết: Các công tác thi công khác);
- 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; Dịch vụ thiết kế kỹ thuật cho việc xây dựng cho các công trình kỹ thuật dân dụng);
- Hoạt động tư vấn quản lý (Chi tiết: Dịch vụ tư vấn quản lý; Dịch vụ tư vấn quản lý dự án khác với dịch vụ xây dựng);
- 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).

3. Tình hình tài chính của Tổ Chức Phát Hành

3.1. Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản trong 3 năm liền kề trước năm phát hành và dự kiến thay đổi sau khi phát hành Trái Phiếu:

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	Dự kiến sau phát hành
1	Vốn chủ sở hữu thực có	Triệu đồng	13.256.391	19.969.800	24.461.074	24.461.074
2	Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu thực có	Lần	1,35	1,40	1,41	1,45 (*)
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	Triệu đồng	2.061.643	3.278.949	3.387.322	3.387.322
4	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	%	17,69	19,74	15,25	15,25

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán cho các năm 2018, 2019 của Tổ Chức Phát Hành)

(*) được tính trên giả định tổng khối lượng trái phiếu phát hành thành công là 1.290.000.000.000 VND.

3.2. Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu đã phát hành trong 03 (ba) năm liền tiếp trước đợt phát hành trái phiếu:

Tại thời điểm lập Phương Án Phát Hành này, Tổ Chức Phát Hành đã thực hiện thanh toán đầy đủ khoản gốc, lãi trái phiếu đã phát hành trong 03 (ba) năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu.

3.3. Ý kiến kiểm toán đối với báo cáo tài chính năm 2019 của Tổ Chức Phát Hành:

- Công ty kiểm toán: Công ty TNHH PwC (Việt Nam)
- Ý kiến kiểm toán: *"Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, 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"*

II. MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH VÀ PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN

1. Mục đích phát hành

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán các Trái Phiếu cho các mục đích sau:

- Tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành; và/hoặc
- Thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của Tổ Chức Phát Hành.

2. Kế hoạch sử dụng số tiền thu được

Số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu sẽ được Tổ Chức Phát Hành sử dụng phù hợp với (các) mục đích phát hành nêu trên.

Theo thẩm quyền được giao bởi Hội đồng Quản trị ("**HĐQT**"), Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành có quyền quyết định mức phân bổ số tiền thu được từ việc chào bán các Trái Phiếu cho các mục đích và phương án nêu trên trên cơ sở linh hoạt và phù hợp với quy định của pháp luật, điều lệ và quy chế nội bộ của Tổ Chức Phát Hành.

III. CÁC TÀI LIỆU VÀ VĂN BẢN PHÁP LÝ CHỨNG MINH DOANH NGHIỆP ĐÁP ỨNG ĐIỀU KIỆN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU THEO NGHỊ ĐỊNH 163

1. Căn cứ pháp lý

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014;
- Nghị Định 163.

2. Tính tuân thủ của đợt phát hành

Tổ Chức Phát Hành tuân thủ các quy định tại Điều 10 của Nghị Định 163, cụ thể như sau:

Nội dung liên quan	Hiện trạng
Doanh nghiệp phát hành là công ty cổ phần hoặc công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam	Đáp ứng. Căn cứ: Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301444753 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992 (được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm).



Có thời gian hoạt động tối thiểu 01 năm kể từ ngày được cấp lần đầu Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp	Đáp ứng. Thời gian hoạt động từ năm 1992. Căn cứ: Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301444753 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992 (được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm).
Có báo cáo tài chính năm trước liền kề của năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán đủ điều kiện theo quy định.	Đáp ứng. Căn cứ: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2019 và được kiểm toán bởi Công ty TNHH PwC (Việt Nam) (PwC). PwC là một tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính của đơn vị có lợi ích công chúng theo quy định của Luật Kiểm toán Độc lập.
Số lượng nhà đầu tư đăng ký mua Trái phiếu	Tuân thủ. Tổ Chức Phát Hành chỉ chào bán cho số lượng dưới 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.
Phương Án Phát Hành đã được phê duyệt bởi cấp có thẩm quyền	Tuân thủ. Dự kiến Phương Án Phát Hành sẽ được HĐQT của Tổ Chức Phát Hành phê duyệt.
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	Đáp ứng. Tổ Chức Phát Hành đã thực hiện thanh toán đầy đủ khoản gốc, lãi trái phiếu đã phát hành trong 03 (ba) năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu.
Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ đảm bảo an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành	Không áp dụng.

IV. CÁC ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN CHÍNH CỦA TRÁI PHIẾU

- Loại hình Trái Phiếu:** Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được bảo đảm bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Tổ Chức Phát Hành.
- Tổng khối lượng các Trái Phiếu dự kiến phát hành:** tối đa tương đương với 95.000.000.000 VND (bằng chữ: chín mươi lăm tỷ đồng).
- Kỳ hạn:** tối đa 24 (hai mươi tư) tháng.
- Mệnh giá Trái Phiếu:** 100.000 VND (bằng chữ: một trăm nghìn đồng)/Trái Phiếu.
- Tính chất:** Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được đảm bảo bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Tổ Chức Phát Hành. Trong trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán

cho các nghĩa vụ liên quan đến Trái Phiếu thì phần nghĩa vụ chưa được thanh toán đủ sẽ có thứ tự thanh toán ít nhất ngang bằng với các nghĩa vụ chung khác không được bảo đảm (dù là nghĩa vụ hiện tại hoặc trong tương lai) của Tổ Chức Phát Hành (trừ các trường hợp ưu tiên thanh toán bắt buộc theo các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan).

6. **Hình thức Trái Phiếu:** Bút toán ghi sổ và/hoặc dữ liệu điện tử, cấp trích lục sổ đăng ký người sở hữu Trái Phiếu khi có yêu cầu.
7. **Hình thức phát hành:** Phát hành riêng lẻ theo quy định của Nghị Định 163.
8. **Loại tiền tệ phát hành và thanh toán:** Đồng Việt Nam (VND).
9. **Giá phát hành:** 100% mệnh giá Trái Phiếu.
10. **Địa điểm tổ chức đợt phát hành:** Trụ sở chính của Tổ Chức Phát Hành.
11. **Thời gian phát hành Trái Phiếu:** Dự kiến trong Quý III năm 2020. Thời gian thực tế phát hành Trái Phiếu sẽ do Tổng Giám đốc quyết định.
12. **Số lượng đợt phát hành:** 01 (một) đợt.
13. **Thời gian phân phối:** dự kiến trong vòng 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày phát hành Trái Phiếu.
14. **Đối tượng phát hành:** các nhà đầu tư là tổ chức và cá nhân trong nước và nước ngoài.
15. **Lãi suất dự kiến của Trái Phiếu:** kết hợp giữa lãi suất cố định và thả nổi, dự kiến như sau:
 - (a) *Lãi suất cho Kỳ Tính Lãi đầu tiên:* tối đa 10,5% (mười phẩy năm phần trăm)/năm; và
 - (b) *Lãi suất cho mỗi Kỳ Tính Lãi tiếp theo:* bằng tổng của tối đa 4,2 % (bốn phẩy hai phần trăm)/năm và Lãi Suất Tham Chiếu.

Trong đó,

“**Lãi Suất Tham Chiếu**” có nghĩa là trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm áp dụng cho khách hàng cá nhân, kỳ hạn 12 (mười hai) tháng bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam công bố vào hoặc vào khoảng 11:00 giờ sáng (giờ Việt Nam) của ngày xác định lãi suất của Kỳ Tính Lãi đó.

“**Kỳ Tính Lãi**” có nghĩa là mỗi giai đoạn kéo dài 03 (ba) tháng liên tục bắt đầu từ ngày phát hành Trái Phiếu đến ngày đáo hạn Trái Phiếu (hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc theo các quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu).

16. **Phương thức thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu:**
 - (a) Thanh toán gốc: Gốc được thanh toán một lần vào ngày đáo hạn Trái Phiếu (trừ trường hợp Trái Phiếu bị mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc phù hợp với Các Điều Khoản Trái Phiếu).
 - (b) Thanh toán lãi: Lãi Trái Phiếu sẽ được thanh toán định kỳ vào Ngày Thanh Toán Lãi (trừ trường hợp Trái Phiếu bị mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc phù hợp

với Các Điều Kiện Trái Phiếu).

Trong đó,

“Ngày Thanh Toán Lãi”: đối với mỗi Kỳ Tính Lãi, có nghĩa là ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi đó.

17. **Giao dịch Trái Phiếu:** 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 trong vòng 01 (một) năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành, trừ trường hợp theo quyết định của Tòa án hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật; sau thời gian 01 (một) năm nêu trên, Trái Phiếu có thể được tự do chuyển nhượng mà không bị giới hạn số lượng nhà đầu tư.
18. **Mua lại Trái Phiếu trước hạn:** Sau 12 (mười hai) tháng kể từ ngày phát hành Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành được phép mua lại trước hạn một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành, tuy nhiên việc bán lại Trái Phiếu sẽ do quyết định của mỗi người sở hữu Trái Phiếu. Chi tiết việc mua lại trước hạn Trái Phiếu sẽ do Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành quyết định.
19. **Phương thức phát hành:** Bảo lãnh phát hành theo hình thức cố gắng tối đa.
20. **Đăng ký, lưu ký Trái Phiếu:** Trái Phiếu được đăng ký và lưu ký tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương (sau đây gọi là “TCBS”).
21. **Niêm yết:** Trái Phiếu sẽ được đăng ký, lưu ký tại Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam và niêm yết trên một Sở Giao dịch Chứng khoán khi các Trái Phiếu đáp ứng đủ các điều kiện niêm yết và theo quyết định của Tổ Chức Phát Hành.
22. **Tổ chức bảo lãnh phát hành:** TCBS.
23. **Đại diện người sở hữu trái phiếu:** TCBS.
24. **Đại lý đăng ký ban đầu:** TCBS.
25. **Tổ chức lưu ký ban đầu:** TCBS.
26. **Tổ chức nhận tài sản bảo đảm:** TCBS (với tư cách là Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hành động nhân danh và vì lợi ích của những Người Sở Hữu Trái Phiếu).
27. **Tổ chức quản lý tài khoản:** Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam.
28. **Luật điều chỉnh:** Luật Việt Nam.
29. **Công bố thông tin:** Tổ Chức Phát Hành cam kết công bố thông tin liên quan đến Trái Phiếu theo quy định pháp luật hiện hành.
30. **Các cam kết khác đối với nhà đầu tư:** Tổ Chức Phát Hành cam kết thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu đúng hạn. Các cam kết chi tiết khác sẽ được thể hiện trong các tài liệu giao dịch của Trái Phiếu khi phát hành.
31. **Quyền lợi và trách nhiệm của nhà đầu tư:**
 - Nhà đầu tư mua Trái Phiếu được Tổ Chức 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 (nếu có) theo các văn kiện Trái Phiếu có liên quan;

- Trừ trường hợp bị hạn chế giao dịch theo quy định về phát hành trái phiếu riêng lẻ, nhà đầu tư mua Trái Phiếu được dùng Trái Phiếu để chuyển nhượng, cho, tặng, để lại thừa kế, chiết khấu và sử dụng Trái Phiếu làm tài sản bảo đảm trong các quan hệ dân sự và quan hệ thương mại theo quy định của pháp luật hiện hành;
 - Nhà đầu tư mua Trái Phiếu có trách nhiệm theo các quy định của pháp luật hiện hành và các văn kiện Trái Phiếu có liên quan.
32. **Quyền lợi và trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành:** Tổ Chức Phát Hành có các quyền lợi và trách nhiệm theo các quy định của pháp luật hiện hành và văn kiện Trái Phiếu có liên quan.
33. **Trách nhiệm và nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân cung cấp dịch vụ liên quan đến Trái Phiếu:** Các tổ chức, cá nhân cung cấp các dịch vụ liên quan đến Trái Phiếu có trách nhiệm và nghĩa vụ được quy định cụ thể theo các quy định pháp luật hiện hành và các văn kiện Trái Phiếu có liên quan.
34. **Các điều kiện khác:** Sẽ được quy định cụ thể trong Các Điều Kiện Trái Phiếu và các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu theo Phương Án Phát Hành này. Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành hoặc người được ủy quyền hợp lệ thỏa thuận quyết định các điều kiện khác.

V. TÀI SẢN BẢO ĐẢM

Các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành liên quan đến Trái Phiếu sẽ được bảo đảm bằng các tài sản thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc bên thứ ba như sau:

- (a) Cổ phần của Tổ Chức Phát Hành thuộc sở hữu của các cổ đông của Tổ Chức Phát Hành;
- (b) Toàn bộ cổ phần của Nova Phú Sa thuộc sở hữu của các cổ đông của Nova Phú Sa;
- (c) Toàn bộ phần vốn góp của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Phát ("**An Phát**") thuộc sở hữu của các thành viên góp vốn của An Phát;
- (d) Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh nguyên tắc giữa An Phát và Nova Phú Sa;
- (e) Quyền tài sản phát sinh từ các văn bản giao dịch liên quan đến việc chuyển nhượng Dự Án Cần Âu cho Nova Phú Sa;
- (f) Toàn bộ động sản, quyền tài sản liên quan đến Dự Án Sân Golf;
- (g) Trong phạm vi pháp luật Việt Nam cho phép, toàn bộ động sản, quyền tài sản và các quyền khác liên quan đến Dự Án Khu Biệt Thự;
- (h) Các tài sản bổ sung và/hoặc thay thế khác (nếu cần thiết) thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc (các) bên thứ ba.

Để làm rõ, một phần hoặc toàn bộ tài sản bảo đảm nêu trên cũng được dùng để bảo đảm chung cho các nghĩa vụ khác của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc các bên khác theo quy định tại các văn kiện Trái Phiếu có liên quan.

Trong đó,

"**Nova Phù Sa**" có nghĩa là Công ty Cổ phần Nova Phù Sa, một công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0313123539 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 03 tháng 02 năm 2015, như được sửa đổi bổ sung từng thời điểm.

"**Dự Án Cồn Ấu**" có nghĩa là dự án sân golf Cồn Ấu tại Khu vực Cồn Ấu, Phường Hưng Phú, Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ với diện tích là 77,31 ha ("**Dự Án Sân Golf**") và dự án khu biệt thự Cồn Ấu, phường Hưng Phú, quận Cái Răng có diện tích khoảng 24,7 ha ("**Dự Án Khu Biệt Thự**")) trên khu đất có diện tích khoảng 102 ha tại phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ ("**Khu Đất**"), căn cứ theo:

- Quyết định số 209/QĐ-UBND ngày 24/01/2019 phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Dự Án Sân Golf;
- Quyết định số 238/QĐ-UBND ngày 21/01/2019 của UBND thành phố Cần Thơ về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu biệt thự Cồn Ấu, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ;
- Quyết định số 1200/QĐ-UBND ngày 21/05/2019 của UBND Thành phố Cần Thơ thông báo kết quả sơ tuyển lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự Án Khu Biệt Thự;
- Quyết định số 645/QĐ-TTg ngày 29/05/2019 của Thủ tướng chính phủ về việc phê duyệt chủ trương đầu tư Dự Án Sân Golf, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

VI. KẾ HOẠCH BỐ TRÍ NGUỒN CHO VIỆC THANH TOÁN GỐC, LÃI TRÁI PHIẾU

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng nguồn thu hợp pháp từ hoạt động kinh doanh, nguồn thu từ hoạt động tài chính và các nguồn thu khác của Tổ Chức Phát Hành để thanh toán tiền lãi và khoản tiền gốc của Trái Phiếu khi đến hạn hoặc mua lại trước hạn Trái Phiếu theo quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu.



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: 99/2020-NQ.HĐQT-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 08 năm 2020
Ho Chi Minh City, August 07, 2020

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

(V/v: Phê duyệt các công việc liên quan đến việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo hình thức riêng lẻ năm 2020 với tổng khối lượng phát hành tối đa 55 tỷ đồng)

(For: Approving matters related to the issuance of corporate bonds in form of private placement in 2020 with a total face value of up to VND 55 billion)

Căn cứ/ Pursuant to:

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2014;
Law on Enterprises No. 68/2014/QH13 adopted by the National Assembly 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;
- Căn cứ Nghị định số 163/2018/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 04 tháng 12 năm 2018 về phát hành trái phiếu doanh nghiệp;
Pursuant to the Decree No. 163/2018/ND-CP issued by the Government dated December 04th, 2018 on issuance of corporate bonds;
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công Ty");
Charter of No Va Land Investment Group Corporation (the "Company");
- Biên bản họp Hội đồng quản trị ("HĐQT") Công Ty ngày 07/8/2020.
Meeting Minutes of the Board of Directors (the "BOD") of the Company dated on August 07, 2020.

QUYẾT NGHỊ RESOLVE

ĐIỀU 1: Phê duyệt việc Công Ty phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo hình thức riêng lẻ với tổng khối lượng phát hành tối đa 55.000.000.000 VND (bằng chữ: năm mươi lăm tỷ đồng) ("Trái Phiếu") theo phương án phát hành trái phiếu được đính kèm Phụ Lục của Nghị quyết này ("Phương Án Phát Hành").

ARTICLE 1: Approving the issuance of bonds by the Company in form of private placement with the total face value of VND 55,000,000,000 (Fifty five billion Vietnamese Dong) (the "Bond") in accordance with the bond issuance plan attached hereto as Appendix of this Resolution (the "Issuance Plan").

ĐIỀU 2: Phê duyệt phương án sử dụng vốn thu được từ việc chào bán Trái Phiếu cho các mục đích nêu tại Phương Án Phát Hành và phương án bố trí nguồn trả nợ Trái Phiếu nêu tại Phương Án Phát Hành

ARTICLE 2: *Approving the plan of use and repayment of proceeds from the Bond offering for the purposes stated in the Issuance Plan and the plan to repay the Bond as specified in the Issuance Plan*

ĐIỀU 3: Phê duyệt việc sử dụng tài sản thuộc sở hữu của Công Ty và (các) bên thứ ba để bảo đảm cho các nghĩa vụ của Công Ty liên quan đến Trái Phiếu như nêu tại Phương Án Phát Hành

ARTICLE 3: *Approving the use of assets of the Company and of third party(ies) in order to secure the obligations of the Company related to the Bond as specified in the Issuance Plan*

ĐIỀU 4: Phê duyệt việc Công Ty đăng ký Trái Phiếu tại Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam ("VSD"), niêm yết trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán được công nhận tại Việt Nam sau khi Trái Phiếu được phát hành phù hợp với Điều 1 của Nghị quyết này và đáp ứng các điều kiện niêm yết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

ARTICLE 4: *Approving the Company's registration of the Bond at the Vietnam Securities Depository ("VSD"), listing of the Bond on the recognized Stock Exchange in Vietnam after the Bond is issued in accordance with the Article 1 of this Resolution and after satisfying the listing conditions as prescribed by Vietnamese laws.*

ĐIỀU 5: Phê duyệt việc giao cho Tổng Giám đốc của Công Ty (là người đại diện theo pháp luật của Công Ty), hoặc người được Tổng Giám đốc của Công Ty ủy quyền căn cứ tình hình cụ thể được toàn quyền quyết định và chịu trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện các công việc sau đây:

ARTICLE 5: *Authorising to the Chief Executive Officer of the Company (the Legal representative) or the person authorized by the Chief Executive Officer based on the specified situation to organizing the implementation of the following tasks:*

- a) Thương lượng và quyết định các vấn đề liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc (i) quyết định các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu, quy định lãi suất thực tế, thời điểm phát hành Trái Phiếu, khối lượng Trái Phiếu phát hành thực tế, danh sách nhà đầu tư, các khoản phí liên quan đến việc phát hành; (ii) thương lượng và quyết định các vấn đề liên quan đến việc sử dụng tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu, kể cả mức phân bổ số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu cho các mục đích và phương án sử dụng vốn đã được phê duyệt, cách thức thực hiện và việc bố trí nguồn trả nợ Trái Phiếu; (iii) quyết định việc đàm phán, ký kết và tổ chức thực hiện các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu; (iv) quyết định việc sửa đổi và điều chỉnh các tài liệu khác liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu (nếu có); (v) quyết định việc mua lại Trái Phiếu trước hạn; và (vi) quyết định các vấn đề khác liên quan đến Trái Phiếu;

Negotiating and deciding on matters related to the Bond issuance, including but not limited to (i) deciding on the terms and conditions of the Bond, setting the actual interest rate, date of issuance of the Bond, actual volume of the issued Bond, list of investors, fees related to the issuance; (ii) negotiating and deciding on matters related to the use of proceeds from the Bond issuance, including the distribution of proceeds from the Bond issuance for

the approved purposes and plans of use of proceeds, implementation plan and arrangement of sources to repay the Bond; (iii) negotiating, signing and implementing the contracts, agreements and documents related to the Bond issuance; (iv) deciding to amend and adjust other documents related to the Bond issuance (if any); (v) deciding to early redeem the Bond; and (vi) deciding other matters relating to the Bond;

- b) Quyết định và tổ chức triển khai thực hiện các công việc liên quan đến việc đăng ký và niêm yết; hủy đăng ký và niêm yết một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu ("**Đăng Ký Và Niêm Yết**"), bao gồm nhưng không giới hạn ở các công việc sau đây: (i) quyết định thời hạn Đăng Ký Và Niêm Yết cụ thể của Trái Phiếu; (ii) quyết định các hồ sơ, tài liệu nộp cho các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc Đăng Ký Và Niêm Yết Trái Phiếu phù hợp với quy định của pháp luật; (iii) làm việc và giải trình với các cơ quan chức năng và các đơn vị có liên quan về hồ sơ Đăng Ký Và Niêm Yết và các vấn đề khác liên quan đến việc Đăng Ký Và Niêm Yết Trái Phiếu; và (iv) thực hiện các công việc khác mà Tổng Giám đốc thấy cần thiết nhằm thực hiện thành công việc Đăng Ký Và Niêm Yết Trái Phiếu tại VSD và một sở giao dịch chứng khoán được công nhận tại Việt Nam;

Deciding and organizing the implementation of matters relating to the registration and listing; deregistration and delisting part or all of the Bond ("Registration And Listing"), including but not limited to: (i) determining the specific term of the Registration And Listing of Bond; (ii) deciding the dossier, documents to be submitted to the competent State agencies relating to the Registration And Listing of Bond in accordance with the laws; (iii) working and explaining to the relevant authorities and agencies on the Registration And Listing dossiers and other issues related to the Registration And Listing of the Bond; and (iv) performing other tasks that the General Director deems necessary to successfully carry out the Registration And Listing of the Bond at VSD and at a recognized stock exchange in Vietnam;

- c) Quyết định các vấn đề liên quan đến tài sản bảo đảm của Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn ở giá trị tài sản bảo đảm; việc thay thế, bổ sung, rút bớt tài sản bảo đảm; việc chia sẻ tài sản bảo đảm; các điều khoản và điều kiện; việc ký kết, sửa đổi, bổ sung các hợp đồng bảo đảm và các tài liệu liên quan; và thực hiện các thủ tục để hoàn tất việc cầm cố và/hoặc thế chấp tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu; và

Deciding on matters related to the security assets of the Bond, including but not limited to the value of the security assets; the replacement, addition and reduction of security assets; sharing of the security assets; terms and conditions; the signing, amendment, supplementation of security contracts and related documents; and performing procedures to complete the pledge and /or mortgage of security assets for the Bond; and

- d) Thực hiện các công việc và thủ tục cần thiết khác nhằm phát hành thành công Trái Phiếu, hoàn tất việc Đăng Ký Và Niêm Yết Trái Phiếu và các nội dung phát sinh trong quá trình vận hành Trái Phiếu.

Carrying out other tasks and procedures necessary to successfully issue the Bond, complete the Registration And Listing of the Bond and the matter arising during the operation of the Bond.

ĐIỀU 6: Các thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, các Phòng/Ban và các cá nhân có liên quan của Công Ty chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

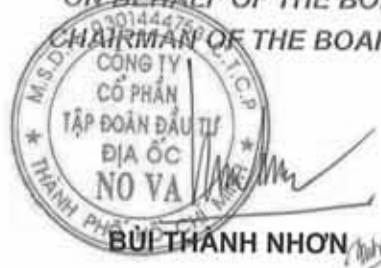
ARTICLE 6: *The BOD members, the Board of Management, related Department and related persons shall be responsible to perform this Resolution.*

ĐIỀU 7: Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký

ARTICLE 7: *This Resolution shall take effect from the date of signing.*

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

**ON BEHALF OF THE BOD
CHAIRMAN OF THE BOARD**



BUI THANH NHON

PHỤ LỤC
PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU BOND NVL142022 NĂM 2020
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

(Đính kèm Nghị Quyết số .99. /2020-NQ.HĐQT-NVLG
của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va)

Phương án phát hành này ("**Phương Án Phát Hành**") là cơ sở cho việc phát hành các trái phiếu bằng Đồng Việt Nam, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được đảm bảo bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Tổ Chức Phát Hành (như được định nghĩa dưới đây), phát hành riêng lẻ theo quy định tại Nghị định 163/2018/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 04 tháng 12 năm 2018 về phát hành trái phiếu doanh nghiệp ("**Nghị Định 163**"), với tổng mệnh giá tối đa **55.000.000.000 VND** (bằng chữ: *Năm mươi lăm tỷ đồng*) ("**Trái Phiếu**") của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("**Tổ Chức Phát Hành**") theo các nội dung trình bày trong Phương Án Phát Hành này. Phương Án Phát Hành này chỉ quy định các điều kiện chính của Trái Phiếu và nội dung chính của việc phát hành Trái Phiếu. Các điều kiện cụ thể của Trái Phiếu và nội dung khác của việc phát hành Trái Phiếu sẽ được quy định trong các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu ("**Các Điều Kiện Trái Phiếu**") và các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu khác được ký kết bởi hoặc nhân danh Tổ Chức Phát Hành nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu.

I. THÔNG TIN VỀ 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: Tổ Chức Phát Hành hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần đại chúng
- Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp: Số 0301444753 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992, được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm.
- Vốn điều lệ: 9.695.407.970.000 VND (bằng chữ: *Chín nghìn sáu trăm chín mươi lăm tỷ bốn trăm linh bảy triệu chín trăm bảy mươi nghìn đồng*);
- Địa chỉ trụ sở chính: 313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 07, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. Ngành nghề kinh doanh chính

Tổ Chức Phát Hành thực hiện các nghiệp vụ kinh doanh chính sau:

- 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);
- 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;

- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- 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;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác (Chi tiết: Các công tác thi công khác);
- 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; Dịch vụ thiết kế kỹ thuật cho việc xây dựng cho các công trình kỹ thuật dân dụng);
- Hoạt động tư vấn quản lý (Chi tiết: Dịch vụ tư vấn quản lý; Dịch vụ tư vấn quản lý dự án khác với dịch vụ xây dựng);
- 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).

3. Tình hình tài chính của Tổ Chức Phát Hành

3.1. Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản trong 3 năm liền kề trước năm phát hành và dự kiến thay đổi sau khi phát hành Trái Phiếu:

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	Dự kiến sau phát hành
1	Vốn chủ sở hữu thực có	Triệu đồng	13.256.391	19.969.800	24.461.074	24.461.074
2	Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu thực có	Lần	1,35	1,40	1,41	1,45 (*)
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	Triệu đồng	2.061.643	3.278.949	3.387.322	3.387.322
4	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	%	17,69	19,74	15,25	15,25

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán cho các năm 2018, 2019 của Tổ Chức Phát Hành)

(*) được tính trên giả định tổng khối lượng trái phiếu phát hành thành công là 1.290.000.000.000 VND.

3.2. Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu đã phát hành trong 03 (ba) năm liên tiếp trước đợt phát hành trái phiếu:

Tại thời điểm lập Phương Án Phát Hành này, Tổ Chức Phát Hành đã thực hiện thanh toán đầy đủ khoản gốc, lãi trái phiếu đã phát hành trong 03 (ba) năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu.

3.3. Ý kiến kiểm toán đối với báo cáo tài chính năm 2019 của Tổ Chức Phát Hành:

- Công ty kiểm toán: Công ty TNHH PwC (Việt Nam)
- Ý kiến kiểm toán: *"Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, 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"*

II. MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH VÀ PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN

1. Mục đích phát hành

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán các Trái Phiếu cho các mục đích sau:

- Tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành; và/hoặc
- Thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của Tổ Chức Phát Hành.

2. Kế hoạch sử dụng số tiền thu được

Số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu sẽ được Tổ Chức Phát Hành sử dụng phù hợp với (các) mục đích phát hành nêu trên.

Theo thẩm quyền được giao bởi Hội đồng Quản trị ("HĐQT"), Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành có quyền quyết định mức phân bổ số tiền thu được từ việc chào bán các Trái Phiếu cho các mục đích và phương án nêu trên trên cơ sở linh hoạt và phù hợp với quy định của pháp luật, điều lệ và quy chế nội bộ của Tổ Chức Phát Hành.

III. CÁC TÀI LIỆU VÀ VĂN BẢN PHÁP LÝ CHỨNG MINH DOANH NGHIỆP ĐÁP ỨNG ĐIỀU KIỆN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU THEO NGHỊ ĐỊNH 163

1. Căn cứ pháp lý

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014;
- Nghị Định 163.

2. Tính tuân thủ của đợt phát hành

Tổ Chức Phát Hành tuân thủ các quy định tại Điều 10 của Nghị Định 163, cụ thể như sau:

Nội dung liên quan	Hiện trạng
Doanh nghiệp phát hành là công ty cổ phần hoặc công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam	Đáp ứng. Căn cứ: Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301444753 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992 (được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm).

Có thời gian hoạt động tối thiểu 01 năm kể từ ngày được cấp lần đầu Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp	Đáp ứng. Thời gian hoạt động từ năm 1992. Căn cứ: Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301444753 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992 (được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm).
Có báo cáo tài chính năm trước liền kề của năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán đủ điều kiện theo quy định.	Đáp ứng. Căn cứ: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2019 và được kiểm toán bởi Công ty TNHH PwC (Việt Nam) (PwC). PwC là một tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính của đơn vị có lợi ích công chúng theo quy định của Luật Kiểm toán Độc lập.
Số lượng nhà đầu tư đăng ký mua Trái phiếu	Tuân thủ. Tổ Chức Phát Hành chỉ chào bán cho số lượng dưới 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.
Phương Án Phát Hành đã được phê duyệt bởi cấp có thẩm quyền	Tuân thủ. Dự kiến Phương Án Phát Hành sẽ được HĐQT của Tổ Chức Phát Hành phê duyệt.
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	Đáp ứng. Tổ Chức Phát Hành đã thực hiện thanh toán đầy đủ khoản gốc, lãi trái phiếu đã phát hành trong 03 (ba) năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu.
Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ đảm bảo an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành	Không áp dụng.

IV. CÁC ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN CHÍNH CỦA TRÁI PHIẾU

- Loại hình Trái Phiếu:** Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được bảo đảm bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Tổ Chức Phát Hành.
- Tổng khối lượng các Trái Phiếu dự kiến phát hành:** tối đa tương đương với 55.000.000.000 VND (bằng chữ: năm mươi lăm tỷ đồng).
- Kỳ hạn:** tối đa 24 (hai mươi tư) tháng.
- Mệnh giá Trái Phiếu:** 100.000 VND (bằng chữ: một trăm nghìn đồng)/Trái Phiếu.
- Tính chất:** Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được đảm bảo bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Tổ Chức Phát Hành. Trong trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán

cho các nghĩa vụ liên quan đến Trái Phiếu thì phần nghĩa vụ chưa được thanh toán đủ sẽ có thứ tự thanh toán ít nhất ngang bằng với các nghĩa vụ chung khác không được bảo đảm (dù là nghĩa vụ hiện tại hoặc trong tương lai) của Tổ Chức Phát Hành (trừ các trường hợp ưu tiên thanh toán bắt buộc theo các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan).

6. **Hình thức Trái Phiếu:** Bút toán ghi sổ và/hoặc dữ liệu điện tử, cấp trích lục sổ đăng ký người sở hữu Trái Phiếu khi có yêu cầu.
7. **Hình thức phát hành:** Phát hành riêng lẻ theo quy định của Nghị Định 163.
8. **Loại tiền tệ phát hành và thanh toán:** Đồng Việt Nam (VND).
9. **Giá phát hành:** 100% mệnh giá Trái Phiếu.
10. **Địa điểm tổ chức đợt phát hành:** Trụ sở chính của Tổ Chức Phát Hành.
11. **Thời gian phát hành Trái Phiếu:** Dự kiến trong Quý III năm 2020. Thời gian thực tế phát hành Trái Phiếu sẽ do Tổng Giám đốc quyết định.
12. **Số lượng đợt phát hành:** 01 (một) đợt.
13. **Thời gian phân phối:** dự kiến trong vòng 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày phát hành Trái Phiếu.
14. **Đối tượng phát hành:** các nhà đầu tư là tổ chức và cá nhân trong nước và nước ngoài.
15. **Lãi suất dự kiến của Trái Phiếu:** kết hợp giữa lãi suất cố định và thả nổi, dự kiến như sau:
 - (a) *Lãi suất cho Kỳ Tính Lãi đầu tiên:* tối đa 10,5% (mười phẩy năm phần trăm)/năm; và
 - (b) *Lãi suất cho mỗi Kỳ Tính Lãi tiếp theo:* bằng tổng của tối đa 4,2 % (bốn phẩy hai phần trăm)/năm và Lãi Suất Tham Chiếu.

Trong đó,

"**Lãi Suất Tham Chiếu**" có nghĩa là trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm áp dụng cho khách hàng cá nhân, kỳ hạn 12 (mười hai) tháng bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam công bố vào hoặc vào khoảng 11:00 giờ sáng (giờ Việt Nam) của ngày xác định lãi suất của Kỳ Tính Lãi đó.

"**Kỳ Tính Lãi**" có nghĩa là mỗi giai đoạn kéo dài 03 (ba) tháng liên tục bắt đầu từ ngày phát hành Trái Phiếu đến ngày đáo hạn Trái Phiếu (hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc theo các quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu).

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

- (a) **Thanh toán gốc:** Gốc được thanh toán một lần vào ngày đáo hạn Trái Phiếu (trừ trường hợp Trái Phiếu bị mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc phù hợp với Các Điều Kiện Trái Phiếu).
- (b) **Thanh toán lãi:** Lãi Trái Phiếu sẽ được thanh toán định kỳ vào Ngày Thanh Toán Lãi (trừ trường hợp Trái Phiếu bị mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc phù hợp

với Các Điều Kiện Trái Phiếu).

Trong đó,

“Ngày Thanh Toán Lãi”: đối với mỗi Kỳ Tính Lãi, có nghĩa là ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi đó.

17. **Giao dịch Trái Phiếu:** 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 trong vòng 01 (một) năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành, trừ trường hợp theo quyết định của Tòa án hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật; sau thời gian 01 (một) năm nêu trên, Trái Phiếu có thể được tự do chuyển nhượng mà không bị giới hạn số lượng nhà đầu tư.
18. **Mua lại Trái Phiếu trước hạn:** Sau 12 (mười hai) tháng kể từ ngày phát hành Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành được phép mua lại trước hạn một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành, tuy nhiên việc bán lại Trái Phiếu sẽ do quyết định của mỗi người sở hữu Trái Phiếu. Chi tiết việc mua lại trước hạn Trái Phiếu sẽ do Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành quyết định.
19. **Phương thức phát hành:** Bảo lãnh phát hành theo hình thức cố gắng tối đa.
20. **Đăng ký, lưu ký Trái Phiếu:** Trái Phiếu được đăng ký và lưu ký tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương (sau đây gọi là “TCBS”).
21. **Niêm yết:** Trái Phiếu sẽ được đăng ký, lưu ký tại Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam và niêm yết trên một Sở Giao dịch Chứng khoán khi các Trái Phiếu đáp ứng đủ các điều kiện niêm yết và theo quyết định của Tổ Chức Phát Hành.
22. **Tổ chức bảo lãnh phát hành:** TCBS.
23. **Đại diện người sở hữu trái phiếu:** TCBS.
24. **Đại lý đăng ký ban đầu:** TCBS.
25. **Tổ chức lưu ký ban đầu:** TCBS.
26. **Tổ chức nhận tài sản bảo đảm:** TCBS (với tư cách là Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hành động nhân danh và vì lợi ích của những Người Sở Hữu Trái Phiếu).
27. **Tổ chức quản lý tài khoản:** Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam.
28. **Luật điều chỉnh:** Luật Việt Nam.
29. **Công bố thông tin:** Tổ Chức Phát Hành cam kết công bố thông tin liên quan đến Trái Phiếu theo quy định pháp luật hiện hành.
30. **Các cam kết khác đối với nhà đầu tư:** Tổ Chức Phát Hành cam kết thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu đúng hạn. Các cam kết chi tiết khác sẽ được thể hiện trong các tài liệu giao dịch của Trái Phiếu khi phát hành.
31. **Quyền lợi và trách nhiệm của nhà đầu tư:**
 - Nhà đầu tư mua Trái Phiếu được Tổ Chức 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 (nếu có) theo các văn kiện Trái Phiếu có liên quan;

- Trừ trường hợp bị hạn chế giao dịch theo quy định về phát hành trái phiếu riêng lẻ, nhà đầu tư mua Trái Phiếu được dùng Trái Phiếu để chuyển nhượng, cho, tặng, để lại thừa kế, chiết khấu và sử dụng Trái Phiếu làm tài sản bảo đảm trong các quan hệ dân sự và quan hệ thương mại theo quy định của pháp luật hiện hành;
 - Nhà đầu tư mua Trái Phiếu có trách nhiệm theo các quy định của pháp luật hiện hành và các văn kiện Trái Phiếu có liên quan.
32. **Quyền lợi và trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành:** Tổ Chức Phát Hành có các quyền lợi và trách nhiệm theo các quy định của pháp luật hiện hành và văn kiện Trái Phiếu có liên quan.
33. **Trách nhiệm và nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân cung cấp dịch vụ liên quan đến Trái Phiếu:** Các tổ chức, cá nhân cung cấp các dịch vụ liên quan đến Trái Phiếu có trách nhiệm và nghĩa vụ được quy định cụ thể theo các quy định pháp luật hiện hành và các văn kiện Trái Phiếu có liên quan.
34. **Các điều kiện khác:** Sẽ được quy định cụ thể trong Các Điều Kiện Trái Phiếu và các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu theo Phương Án Phát Hành này. Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành hoặc người được ủy quyền hợp lệ thỏa thuận quyết định các điều kiện khác.

V. TÀI SẢN BẢO ĐẢM

Các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành liên quan đến Trái Phiếu sẽ được bảo đảm bằng các tài sản thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc bên thứ ba như sau:

- (a) Cổ phần của Tổ Chức Phát Hành thuộc sở hữu của các cổ đông của Tổ Chức Phát Hành;
- (b) Toàn bộ cổ phần của Nova Phú Sa thuộc sở hữu của các cổ đông của Nova Phú Sa;
- (c) Toàn bộ phần vốn góp của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Phát ("An Phát") thuộc sở hữu của các thành viên góp vốn của An Phát;
- (d) Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh nguyên tắc giữa An Phát và Nova Phú Sa;
- (e) Quyền tài sản phát sinh từ các văn bản giao dịch liên quan đến việc chuyển nhượng Dự Án Cồn Ấu cho Nova Phú Sa;
- (f) Toàn bộ động sản, quyền tài sản liên quan đến Dự Án Sân Golf;
- (g) Trong phạm vi pháp luật Việt Nam cho phép, toàn bộ động sản, quyền tài sản và các quyền khác liên quan đến Dự Án Khu Biệt Thự;
- (h) Các tài sản bổ sung và/hoặc thay thế khác (nếu cần thiết) thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc (các) bên thứ ba.

Để làm rõ, một phần hoặc toàn bộ tài sản bảo đảm nêu trên cũng được dùng để bảo đảm chung cho các nghĩa vụ khác của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc các bên khác theo quy định tại các văn kiện Trái Phiếu có liên quan.

Trong đó,

"**Nova Phú Sa**" có nghĩa là Công ty Cổ phần Nova Phú Sa, một công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0313123539 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 03 tháng 02 năm 2015, như được sửa đổi bổ sung từng thời điểm.

"**Dự Án Cồn Ấu**" có nghĩa là dự án sân golf Cồn Ấu tại Khu vực Cồn Ấu, Phường Hưng Phú, Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ với diện tích là 77,31 ha ("**Dự Án Sân Golf**") và dự án khu biệt thự Cồn Ấu, phường Hưng Phú, quận Cái Răng có diện tích khoảng 24,7 ha ("**Dự Án Khu Biệt Thự**")) trên khu đất có diện tích khoảng 102 ha tại phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ ("**Khu Đất**"), căn cứ theo:

- Quyết định số 209/QĐ-UBND ngày 24/01/2019 phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Dự Án Sân Golf;
- Quyết định số 238/QĐ-UBND ngày 21/01/2019 của UBND thành phố Cần Thơ về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu biệt thự Cồn Ấu, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ;
- Quyết định số 1200/QĐ-UBND ngày 21/05/2019 của UBND Thành phố Cần Thơ thông báo kết quả sơ tuyển lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự Án Khu Biệt Thự;
- Quyết định số 645/QĐ-TTg ngày 29/05/2019 của Thủ tướng chính phủ về việc phê duyệt chủ trương đầu tư Dự Án Sân Golf, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

VI. KẾ HOẠCH BỐ TRÍ NGUỒN CHO VIỆC THANH TOÁN GÓC, LÃI TRÁI PHIẾU

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng nguồn thu hợp pháp từ hoạt động kinh doanh, nguồn thu từ hoạt động tài chính và các nguồn thu khác của Tổ Chức Phát Hành để thanh toán tiền lãi và khoản tiền gốc của Trái Phiếu khi đến hạn hoặc mua lại trước hạn Trái Phiếu theo quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu.

1.C.P
*