

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

Số: 29./2020/TTr-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 07 năm 2020

TỜ TRÌNH

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

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

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

Tổng Giám đốc trân trọng kính trình Hội đồng Quản trị Novaland Group ("**HĐQT**") thông qua:

- (i) việc phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2020 với tổng mệnh giá tối đa 140.000.000.000 VND (Một trăm bốn mươi tỷ Đồng) ("**Trái Phiếu 140**") và Phương án phát hành Trái Phiếu 140 đính kèm tại Phụ lục 1 Tờ trình này ("**Phương Án Phát Hành 140**");
- (ii) việc phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2020 với tổng mệnh giá tối đa 190.000.000.000 VND (Một trăm chín mươi tỷ Đồng) ("**Trái Phiếu 190**") và Phương án phát hành Trái Phiếu 190 đính kèm tại Phụ lục 2 Tờ trình này ("**Phương Án Phát Hành 190**");
- (iii) việc phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2020 với tổng mệnh giá tối đa 240.000.000.000 VND (Hai trăm bốn mươi tỷ Đồng) ("**Trái Phiếu 240**") và Phương án phát hành Trái Phiếu 240 đính kèm tại Phụ lục 3 Tờ trình này ("**Phương Án Phát Hành 240**");
- (iv) việc phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2020 với tổng mệnh giá tối đa 290.000.000.000 VND (Hai trăm chín mươi tỷ Đồng) ("**Trái Phiếu 290**") và Phương án phát hành Trái Phiếu 290 đính kèm tại Phụ lục 4 Tờ trình này ("**Phương Án Phát Hành 290**");
- (v) việc phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2020 với tổng mệnh giá tối đa 340.000.000.000 VND (Ba trăm bốn mươi tỷ Đồng) ("**Trái Phiếu 340**") và Phương án phát hành Trái Phiếu 340 đính kèm tại Phụ lục 5 Tờ trình này ("**Phương Án Phát Hành 340**");
- (vi) việc phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2020 với tổng mệnh giá tối đa 390.000.000.000 VND (Ba trăm chín mươi tỷ Đồng) ("**Trái Phiếu 390**") và Phương án phát hành Trái Phiếu 390 đính kèm tại Phụ lục 6 Tờ trình này ("**Phương Án Phát Hành 390**");
- (vii) việc phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2020 với tổng mệnh giá tối đa 440.000.000.000 VND (Bốn trăm bốn mươi tỷ Đồng) ("**Trái Phiếu 440**") và Phương án phát hành Trái Phiếu 440 đính kèm tại Phụ lục 7 Tờ trình này ("**Phương Án Phát Hành 440**");



(viii) việc phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2020 với tổng mệnh giá tối đa 470.000.000.000 VND (Bốn trăm bảy mươi tỷ Đồng) ("**Trái Phiếu 470**") và Phương án phát hành Trái Phiếu 470 đính kèm tại Phụ lục 8 Tờ trình này ("**Phương Án Phát Hành 470**");

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

1. Nhu cầu phát hành trái phiếu

Hiện tại Novaland Group đang có nhu cầu huy động vốn nhằm tăng quy mô vốn hoạt động của mình (bao gồm nhưng không giới hạn việc (i) tăng vốn công ty con và/ hoặc (ii) hợp tác kinh doanh với đối tác để triển khai các dự án bất động sản) ở mức 2.500.000.000.000 VND (Hai nghìn năm trăm tỷ Đồng). Theo đánh giá của Tổng Giám đốc, việc huy động vốn qua kênh phát hành trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ là phù hợp với các mục đích sử dụng vốn nêu trên.

2. Nội dung cơ bản phương án phát hành Trái Phiếu 140:

- **Loại hình Trái Phiếu:** Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và được bảo đảm bằng tài sản.
- **Mệnh giá:** 1.000.000 VND (Một triệu Đồng)/ Trái Phiếu.
- **Hình thức Trái Phiếu:** Bút toán ghi sổ.
- **Lãi suất:**
 - + Lãi suất điều chỉnh định kỳ 03 (ba) tháng một lần.
 - + Lãi suất áp dụng cho Kỳ Tính Lãi đầu tiên là 11%/năm (Mười một phần trăm một năm); và
 - + Lãi suất áp dụng cho các Kỳ Tính Lãi tiếp theo: Lãi suất tiết kiệm thường bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn 12 (mười hai) tháng, trả lãi cuối kỳ, cao nhất của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sở Giao Dịch) được xác định tại Ngày Xác Định Lãi Suất cộng (+) biên độ 3,9%/năm (Ba phẩy chín phần trăm một năm) nhưng không thấp hơn 11%/năm. Trong đó:

"**Kỳ Tính Lãi**" có nghĩa là mỗi thời hạn 06 (sáu) tháng liên tục bắt đầu từ ngày phát hành Trái Phiếu 140 đến ngày đáo hạn Trái Phiếu 140 hoặc ngày được mua lại trước hạn theo các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu 140 (dù tự nguyện hay bắt buộc) (tùy trường hợp áp dụng). Nếu ngày đó không phải là một ngày làm việc (là ngày mà các ngân hàng mở cửa giao dịch tại Việt Nam) thì ngày thanh toán sẽ là ngày làm việc ngay tiếp theo ngày đó.

"**Ngày Xác Định Lãi Suất**" có nghĩa là ngày làm việc thứ năm trước ngày đầu tiên của Kỳ Tính Lãi đó.
- **Thời hạn Trái Phiếu:** 36 (ba mươi sáu) tháng.
- **Khối lượng phát hành:** Tối đa 140.000.000.000 VND (Một trăm bốn mươi tỷ đồng).
- **Phương thức phát hành:** Phát hành riêng lẻ thông qua đại lý phát hành.
- **Loại tiền tệ phát hành và thanh toán:** Đồng Việt Nam.

- **Thời điểm phát hành dự kiến:** Trong Quý III năm 2020, thời điểm phát hành cụ thể do Tổng Giám đốc quyết định.

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

Nội dung đầy đủ của việc phát hành Trái Phiếu 140 được trình bày trong Phương Án Phát Hành 140 đính kèm tại Phụ lục 1 Tờ trình này.

3. Nội dung cơ bản phương án phát hành Trái Phiếu 190:

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

- **Mệnh giá:** 1.000.000 VND (Một triệu Đồng)/ Trái Phiếu.

- **Hình thức Trái Phiếu:** Bút toán ghi sổ.

- **Lãi suất:**

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

+ Lãi suất áp dụng cho Kỳ Tính Lãi đầu tiên là 11%/năm (Mười một phần trăm một năm); và

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

“**Kỳ Tính Lãi**” có nghĩa là mỗi thời hạn 06 (sáu) tháng liên tục bắt đầu từ ngày phát hành Trái Phiếu 190 đến ngày đáo hạn Trái Phiếu 190 hoặc ngày được mua lại trước hạn theo các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu 190 (dù tự nguyện hay bắt buộc) (tùy trường hợp áp dụng). Nếu ngày đó không phải là một ngày làm việc (là ngày mà các ngân hàng mở cửa giao dịch tại Việt Nam) thì ngày thanh toán sẽ là ngày làm việc ngay tiếp theo ngày đó.

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

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

- **Khối lượng phát hành:** Tối đa 190.000.000.000 VND (Một trăm chín mươi tỷ đồng).

- **Phương thức phát hành:** Phát hành riêng lẻ thông qua đại lý phát hành.

- **Loại tiền tệ phát hành và thanh toán:** Đồng Việt Nam.

- **Thời điểm phát hành dự kiến:** Trong Quý III năm 2020, thời điểm phát hành cụ thể do Tổng Giám đốc quyết định.

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

Nội dung đầy đủ của việc phát hành Trái Phiếu 190 được trình bày trong Phương Án Phát Hành 190 đính kèm tại Phụ lục 2 Tờ trình này.

4. Nội dung cơ bản phương án phát hành Trái Phiếu 240:

- **Loại hình Trái Phiếu:** Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và được bảo đảm bằng tài sản.
- **Mệnh giá:** 1.000.000 VND (Một triệu Đồng)/ Trái Phiếu.
- **Hình thức Trái Phiếu:** Bút toán ghi sổ.
- **Lãi suất:**

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

“Kỳ Tính Lãi” có nghĩa là mỗi thời hạn 06 (sáu) tháng liên tục bắt đầu từ ngày phát hành Trái Phiếu 240 đến ngày đáo hạn Trái Phiếu 240 hoặc ngày được mua lại trước hạn theo các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu 240 (dù tự nguyện hay bắt buộc) (tùy trường hợp áp dụng). Nếu ngày đó không phải là một ngày làm việc (là ngày mà các ngân hàng mở cửa giao dịch tại Việt Nam) thì ngày thanh toán sẽ là ngày làm việc ngay tiếp theo ngày đó.

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

- **Thời hạn Trái Phiếu:** 36 (ba mươi sáu) tháng.
- **Khối lượng phát hành:** Tối đa 240.000.000.000 VND (Hai trăm bốn mươi tỷ đồng).
- **Phương thức phát hành:** Phát hành riêng lẻ thông qua đại lý phát hành.
- **Loại tiền tệ phát hành và thanh toán:** Đồng Việt Nam.
- **Thời điểm phát hành dự kiến:** Trong Quý III năm 2020, thời điểm phát hành cụ thể do Tổng Giám đốc quyết định.
- **Số lượng đợt phát hành:** 01 (một) đợt.

Nội dung đầy đủ của việc phát hành Trái Phiếu 240 được trình bày trong Phương Án Phát Hành 240 đính kèm tại Phụ lục 3 Tờ trình này.

5. Nội dung cơ bản phương án phát hành Trái Phiếu 290:

- **Loại hình Trái Phiếu:** Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và được bảo đảm bằng tài sản.
- **Mệnh giá:** 1.000.000 VND (Một triệu Đồng)/ Trái Phiếu.
- **Hình thức Trái Phiếu:** Bút toán ghi sổ.

- **Lãi suất:**

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

“**Kỳ Tính Lãi**” có nghĩa là mỗi thời hạn 06 (sáu) tháng liên tục bắt đầu từ ngày phát hành Trái Phiếu 290 đến ngày đáo hạn Trái Phiếu 290 hoặc ngày được mua lại trước hạn theo các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu 290 (dù tự nguyện hay bắt buộc) (tùy trường hợp áp dụng). Nếu ngày đó không phải là một ngày làm việc (là ngày mà các ngân hàng mở cửa giao dịch tại Việt Nam) thì ngày thanh toán sẽ là ngày làm việc ngay tiếp theo ngày đó.

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

- **Thời hạn Trái Phiếu:** 36 (ba mươi sáu) tháng.
- **Khối lượng phát hành:** Tối đa 290.000.000.000 VND (Hai trăm chín mươi tỷ đồng).
- **Phương thức phát hành:** Phát hành riêng lẻ thông qua đại lý phát hành.
- **Loại tiền tệ phát hành và thanh toán:** Đồng Việt Nam.
- **Thời điểm phát hành dự kiến:** Trong Quý III năm 2020, thời điểm phát hành cụ thể do Tổng Giám đốc quyết định.
- **Số lượng đợt phát hành:** 01 (một) đợt.

Nội dung đầy đủ của việc phát hành Trái Phiếu 290 được trình bày trong Phương Án Phát Hành 290 đính kèm tại Phụ lục 4 Tờ trình này.

6. Nội dung cơ bản phương án phát hành Trái Phiếu 340:

- **Loại hình Trái Phiếu:** Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và được bảo đảm bằng tài sản.
- **Mệnh giá:** 1.000.000 VND (Một triệu Đồng)/ Trái Phiếu.
- **Hình thức Trái Phiếu:** Bút toán ghi sổ.
- **Lãi suất:**
 - + Lãi suất điều chỉnh định kỳ 03 (ba) tháng một lần.
 - + Lãi suất áp dụng cho Kỳ Tính Lãi đầu tiên là 11%/năm (Mười một phần trăm một năm); và

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

“Kỳ Tính Lãi” có nghĩa là mỗi thời hạn 06 (sáu) tháng liên tục bắt đầu từ ngày phát hành Trái Phiếu 340 đến ngày đáo hạn Trái Phiếu 340 hoặc ngày được mua lại trước hạn theo các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu 340 (dù tự nguyện hay bắt buộc) (tùy trường hợp áp dụng). Nếu ngày đó không phải là một ngày làm việc (là ngày mà các ngân hàng mở cửa giao dịch tại Việt Nam) thì ngày thanh toán sẽ là ngày làm việc ngay tiếp theo ngày đó.

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

- **Thời hạn Trái Phiếu:** 36 (ba mươi sáu) tháng.
- **Khối lượng phát hành:** Tối đa 340.000.000.000 VND (Ba trăm bốn mươi tỷ đồng).
- **Phương thức phát hành:** Phát hành riêng lẻ thông qua đại lý phát hành.
- **Loại tiền tệ phát hành và thanh toán:** Đồng Việt Nam.
- **Thời điểm phát hành dự kiến:** Trong Quý III năm 2020, thời điểm phát hành cụ thể do Tổng Giám đốc quyết định.
- **Số lượng đợt phát hành:** 01 (một) đợt.

Nội dung đầy đủ của việc phát hành Trái Phiếu 340 được trình bày trong Phương Án Phát Hành 340 đính kèm tại Phụ lục 5 Tờ trình này.

7. Nội dung cơ bản phương án phát hành Trái Phiếu 390:

- **Loại hình Trái Phiếu:** Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và được bảo đảm bằng tài sản.
- **Mệnh giá:** 1.000.000 VND (Một triệu Đồng)/ Trái Phiếu.
- **Hình thức Trái Phiếu:** Bút toán ghi sổ.
- **Lãi suất:**
 - + Lãi suất điều chỉnh định kỳ 03 (ba) tháng một lần.
 - + Lãi suất áp dụng cho Kỳ Tính Lãi đầu tiên là 11%/năm (Mười một phần trăm một năm); và
 - + Lãi suất áp dụng cho các Kỳ Tính Lãi tiếp theo: Lãi suất tiết kiệm thường bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn 12 (mười hai) tháng, trả lãi cuối kỳ, cao nhất của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sở Giao Dịch) được xác định tại Ngày Xác Định Lãi Suất cộng (+) biên độ 3,9%/năm (Ba phẩy chín phần trăm một năm) nhưng không thấp hơn 11%/năm. Trong đó:

“**Kỳ Tính Lãi**” có nghĩa là mỗi thời hạn 06 (sáu) tháng liên tục bắt đầu từ ngày phát hành Trái Phiếu 390 đến ngày đáo hạn Trái Phiếu 390 hoặc ngày được mua lại trước hạn theo các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu 390 (dù tự nguyện hay bắt buộc) (tùy trường hợp áp dụng). Nếu ngày đó không phải là một ngày làm việc (là ngày mà các ngân hàng mở cửa giao dịch tại Việt Nam) thì ngày thanh toán sẽ là ngày làm việc ngay tiếp theo ngày đó.

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

- **Thời hạn Trái Phiếu:** 36 (ba mươi sáu) tháng.
- **Khối lượng phát hành:** Tối đa 390.000.000.000 VND (Ba trăm chín mươi tỷ đồng).
- **Phương thức phát hành:** Phát hành riêng lẻ thông qua đại lý phát hành.
- **Loại tiền tệ phát hành và thanh toán:** Đồng Việt Nam.
- **Thời điểm phát hành dự kiến:** Trong Quý III năm 2020, thời điểm phát hành cụ thể do Tổng Giám đốc quyết định.
- **Số lượng đợt phát hành:** 01 (một) đợt.

Nội dung đầy đủ của việc phát hành Trái Phiếu 390 được trình bày trong Phương Án Phát Hành 390 đính kèm tại Phụ lục 6 Tờ trình này.

8. Nội dung cơ bản phương án phát hành Trái Phiếu 440:

- **Loại hình Trái Phiếu:** Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và được bảo đảm bằng tài sản.
- **Mệnh giá:** 1.000.000 VND (Một triệu Đồng)/ Trái Phiếu.
- **Hình thức Trái Phiếu:** Bút toán ghi sổ.
- **Lãi suất:**
 - + Lãi suất điều chỉnh định kỳ 03 (ba) tháng một lần.
 - + Lãi suất áp dụng cho Kỳ Tính Lãi đầu tiên là 11%/năm (Mười một phần trăm một năm); và
 - + Lãi suất áp dụng cho các Kỳ Tính Lãi tiếp theo: Lãi suất tiết kiệm thường bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn 12 (mười hai) tháng, trả lãi cuối kỳ, cao nhất của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sở Giao Dịch) được xác định tại Ngày Xác Định Lãi Suất cộng (+) biên độ 3,9%/năm (Ba phẩy chín phần trăm một năm) nhưng không thấp hơn 11%/năm. Trong đó:

“**Kỳ Tính Lãi**” có nghĩa là mỗi thời hạn 06 (sáu) tháng liên tục bắt đầu từ ngày phát hành Trái Phiếu 440 đến ngày đáo hạn Trái Phiếu 440 hoặc ngày được mua lại trước hạn theo các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu 440 (dù tự nguyện hay bắt buộc) (tùy trường hợp áp dụng). Nếu ngày đó không phải là một ngày làm việc (là ngày mà các ngân hàng mở cửa giao dịch tại Việt Nam) thì ngày thanh toán sẽ là ngày làm việc ngay tiếp theo ngày đó.

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

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

Nội dung đầy đủ của việc phát hành Trái Phiếu 440 được trình bày trong Phương Án Phát Hành 440 đính kèm tại Phụ lục 7 Tờ trình này.

9. Nội dung cơ bản phương án phát hành Trái Phiếu 470:

- **Loại hình Trái Phiếu:** Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và được bảo đảm bằng tài sản.
- **Mệnh giá:** 1.000.000 VND (Một triệu Đồng)/ Trái Phiếu.
- **Hình thức Trái Phiếu:** Bút toán ghi sổ.
- **Lãi suất:**
 - + Lãi suất điều chỉnh định kỳ 03 (ba) tháng một lần.
 - + Lãi suất áp dụng cho Kỳ Tính Lãi đầu tiên là 11%/năm (Mười một phần trăm một năm); và
 - + Lãi suất áp dụng cho các Kỳ Tính Lãi tiếp theo: Lãi suất tiết kiệm thường bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn 12 (mười hai) tháng, trả lãi cuối kỳ, cao nhất của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sở Giao Dịch) được xác định tại Ngày Xác Định Lãi Suất cộng (+) biên độ 3,9%/năm (Ba phẩy chín phần trăm một năm) nhưng không thấp hơn 11%/năm. Trong đó:

“Kỳ Tính Lãi” có nghĩa là mỗi thời hạn 06 (sáu) tháng liên tục bắt đầu từ ngày phát hành Trái Phiếu 470 đến ngày đáo hạn Trái Phiếu 470 hoặc ngày được mua lại trước hạn theo các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu 470 (dù tự nguyện hay bắt buộc) (tùy trường hợp áp dụng). Nếu ngày đó không phải là một ngày làm việc (là ngày mà các ngân hàng mở cửa giao dịch tại Việt Nam) thì ngày thanh toán sẽ là ngày làm việc ngay tiếp theo ngày đó.

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

- **Thời hạn Trái Phiếu:** 36 (ba mươi sáu) tháng.
- **Khối lượng phát hành:** Tối đa 470.000.000.000 VND (Bốn trăm bảy mươi tỷ đồng).
- **Phương thức phát hành:** Phát hành riêng lẻ thông qua đại lý phát hành.

- **Loại tiền tệ phát hành và thanh toán:** Đồng Việt Nam.
- **Thời điểm phát hành dự kiến:** Trong Quý III năm 2020, thời điểm phát hành cụ thể do Tổng Giám đốc quyết định.
- **Số lượng đợt phát hành:** 01 (một) đợt.

Nội dung đầy đủ của việc phát hành Trái Phiếu 470 được trình bày trong Phương Án Phát Hành 470 đính kèm tại Phụ lục 8 Tờ trình này.

10. Nội dung trình

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

10.1. Chấp thuận và phê duyệt:

- (i) việc phát hành riêng lẻ Trái Phiếu 140 và toàn văn Phương Án Phát Hành 140 đính kèm tại Phụ lục 1 Tờ trình này;
- (ii) việc phát hành riêng lẻ Trái Phiếu 190 và toàn văn Phương Án Phát Hành 190 đính kèm tại Phụ lục 2 Tờ trình này;
- (iii) việc phát hành riêng lẻ Trái Phiếu 240 và toàn văn Phương Án Phát Hành 240 đính kèm tại Phụ lục 3 Tờ trình này;
- (iv) việc phát hành riêng lẻ Trái Phiếu 290 và toàn văn Phương Án Phát Hành 290 đính kèm tại Phụ lục 4 Tờ trình này;
- (v) việc phát hành riêng lẻ Trái Phiếu 340 và toàn văn Phương Án Phát Hành 340 đính kèm tại Phụ lục 5 Tờ trình này;
- (vi) việc phát hành riêng lẻ Trái Phiếu 390 và toàn văn Phương Án Phát Hành 390 đính kèm tại Phụ lục 6 Tờ trình này;
- (vii) việc phát hành riêng lẻ Trái Phiếu 440 và toàn văn Phương Án Phát Hành 440 đính kèm tại Phụ lục 7 Tờ trình này;
- (viii) việc phát hành riêng lẻ Trái Phiếu 470 và toàn văn Phương Án Phát Hành 470 đính kèm tại Phụ lục 8 Tờ trình này;

10.2. Chấp thuận và phê duyệt:

- (i) việc sử dụng tài sản để bảo đảm cho Trái Phiếu 140 và toàn văn Phương Án Phát Hành 140 đính kèm tại Phụ lục 1 Tờ trình này;
- (ii) việc sử dụng tài sản để bảo đảm cho Trái Phiếu 190 và toàn văn Phương Án Phát Hành 190 đính kèm tại Phụ lục 2 Tờ trình này;
- (iii) việc sử dụng tài sản để bảo đảm cho Trái Phiếu 240 và toàn văn Phương Án Phát Hành 240 đính kèm tại Phụ lục 3 Tờ trình này;
- (iv) việc sử dụng tài sản để bảo đảm cho Trái Phiếu 290 và toàn văn Phương Án Phát Hành 290 đính kèm tại Phụ lục 4 Tờ trình này;
- (v) việc sử dụng tài sản để bảo đảm cho Trái Phiếu 340 và toàn văn Phương Án Phát Hành 340 đính kèm tại Phụ lục 5 Tờ trình này;
- (vi) việc sử dụng tài sản để bảo đảm cho Trái Phiếu 390 và toàn văn Phương Án Phát Hành 390 đính kèm tại Phụ lục 6 Tờ trình này;

- (vii) việc sử dụng tài sản để bảo đảm cho Trái Phiếu 440 và toàn văn Phương Án Phát Hành 440 đính kèm tại Phụ lục 7 Tờ trình này;
- (viii) việc sử dụng tài sản để bảo đảm cho Trái Phiếu 470 và toàn văn Phương Án Phát Hành 470 đính kèm tại Phụ lục 8 Tờ trình này;

Trân trọng kính trình./.

Nơi nhận:

- Như đề gửi;
- Lưu văn thư.

TỔNG GIÁM ĐỐC *mu*



BÙI XUÂN HUY *Amh*

PHỤ LỤC 1
PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU 140

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU 140

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

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ

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

II. TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Thông tin chung về Tổ Chức Phát Hành

- Tên Tổ Chức Phát Hành: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty cổ phần
- Địa chỉ trụ sở chính: 313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 07, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 thay đổi lần thứ 50 ngày 10/03/2020 (“**Giấy CNĐKDN**”)
- Điện thoại: 08. 39153 666
- Vốn điều lệ đăng ký tính đến thời điểm ngày 30/06/2020: 9.695.407.970.000 VNĐ (Chín nghìn sáu trăm chín mươi lăm tỷ, bốn trăm lẻ bảy triệu, chín trăm bảy mươi nghìn đồng Việt Nam)
- Ngành nghề hoạt động kinh doanh:

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh
1	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.
2	Tư vấn máy vi tính và quản trị hệ thống máy vi tính. Chi tiết: Dịch vụ máy tính và các dịch vụ liên quan (CPC 841-845, 849).

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh
3	Hoạt động tư vấn quản lý. Chi tiết: Dịch vụ tư vấn quản lý (CPC 865, trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật). Dịch vụ tư vấn quản lý dự án khác với dịch vụ xây dựng.
4	Sửa chữa thiết bị điện tử và quang học. Chi tiết: Dịch vụ sửa chữa, bảo dưỡng máy móc, thiết bị (không bao gồm sửa chữa tàu biển, máy bay hoặc các phương tiện và thiết bị vận tải khác) (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).
5	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. (không hoạt động tại trụ sở).
6	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.
7	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: kinh doanh bất động sản (thực hiện theo khoản 1 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản).
8	Phá dỡ Chi tiết: Dịch vụ tháo dỡ.
9	Hoàn thiện công trình xây dựng. Chi tiết: Công tác hoàn thiện công trình nhà cao tầng.
10	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác Chi tiết: Các công tác thi công khác.
11	Thoát nước và xử lý nước thải. Chi tiết: Dịch vụ xử lý nước thải (không hoạt động tại trụ sở).
12	Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại. Chi tiết: Dịch vụ xử lý rác thải (không hoạt động tại trụ sở).
13	Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp Chi tiết: Công tác lắp dựng và lắp đặt (CPC 511, 515, 518)
14	Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá, thuốc lá lậu lưu động hoặc tại chợ. Chi tiết: Dịch vụ cung cấp thức ăn (CPC 642) và đồ uống (CPC 643).
15	Hoạt động thiết kế chuyên dụng. Chi tiết: Dịch vụ thiết kế kỹ thuật cho việc lắp đặt cơ khí và lắp đặt điện cho các tòa nhà (CPC 86723). Dịch vụ thiết kế kỹ thuật cho việc xây dựng cho các công trình kỹ thuật dân dụng (CPC 86724).
16	Đại lý du lịch.
17	Điều hành tua du lịch.
18	Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch.
19	Hoạt động chiếu phim.
20	Hoạt động của các cơ sở thể thao. (trừ hoạt động của các sàn nhảy).

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh
21	Hoạt động thể thao khác. (trừ hoạt động của các chuồng nuôi ngựa đua, các chuồng nuôi chó).
22	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề. (trừ kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài và kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng trên mạng).
23	Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu. (trừ hoạt động của các sàn nhảy; trừ kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài và kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng trên mạng).
24	Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khoẻ tương tự (trừ hoạt động thể thao) (không hoạt động tại trụ sở).
25	Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú.
26	Cắt tóc, làm đầu, gội đầu (trừ hoạt động gây chảy máu).
27	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan.
28	Giáo dục thể thao và giải trí (trừ hoạt động của các sàn nhảy).
29	Hoạt động của các vườn bách thảo, bách thú và khu bảo tồn tự nhiên.
30	Bán lẻ thiết bị, dụng cụ thể dục, thể thao trong các cửa hàng chuyên doanh.
31	Bán lẻ trò chơi, đồ chơi trong các cửa hàng chuyên doanh (trừ đồ chơi có hại cho giáo dục nhân cách, sức khỏe của trẻ em hoặc ảnh hưởng đến an ninh trật tự, an toàn xã hội).
32	Bán lẻ hàng may mặc, giày dép, hàng da và giả da trong các cửa hàng chuyên doanh.
33	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động.
34	Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng.
35	Cơ sở lưu trú khác. Chi tiết: Dịch vụ cung cấp cơ sở lưu trú ngắn hạn là phương tiện lưu trú làm bằng vải, bạt được sử dụng cho khách du lịch trong bãi cắm trại, du lịch dã ngoại. (không hoạt động tại trụ sở).
36	Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí. (Cam kết không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh).
37	Xây dựng nhà để ở.
38	Xây dựng nhà không để ở.
39	Xây dựng công trình đường sắt.

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh
40	Xây dựng công trình đường bộ
41	Xây dựng công trình điện (Doanh nghiệp không cung cấp hàng hóa, dịch vụ thuộc độc quyền Nhà nước, không hoạt động thương mại theo ND 94/2017/ND-CP về hàng hóa, dịch vụ độc quyền Nhà nước).
42	Xây dựng công trình cấp, thoát nước.
43	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc.
44	Xây dựng công trình công ích khác.
45	Xây dựng công trình thủy.
46	Xây dựng công trình khai khoáng.
47	Xây dựng công trình chế biến, chế tạo.
48	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.
49	Chuẩn bị mặt bằng.
50	Lắp đặt hệ thống điện.
51	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí (trừ lắp đặt các thiết bị lạnh (thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, điều hòa không khí, làm lạnh nước) sử dụng ga lạnh R22 trong lĩnh vực chế biến thủy hải sản và trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).
52	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác.
53	Vệ sinh chung nhà cửa (trừ dịch vụ xông hơi, khử trùng).
54	Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt (trừ dịch vụ xông hơi, khử trùng).
55	Kiểm tra và phân tích kỹ thuật.
56	Thu gom rác thải không độc hại.
57	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. (không hoạt động tại trụ sở).
58	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu (trừ bán buôn bình gas, khí dầu mỏ LPG, dầu nhớt cặn, vàng miếng, súng, đạn, loại dùng đi săn hoặc thể thao và tiền kim khí; trừ bán buôn hóa chất tại trụ sở; Thực hiện theo Quyết định 64/2009/QĐ-UBND ngày 31/7/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định 79/2009/QĐ-UBND ngày 17/10/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt Quy hoạch nông sản trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh).
59	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển.
60	Sản xuất các cấu kiện kim loại.

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh
61	Sản xuất thùng, bể chứa và dụng cụ chứa đựng bằng kim loại.
62	Sản xuất điện. (trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia và quản lý lưới điện phân phối, thủy điện đa mục tiêu, điện hạt nhân)
63	Truyền tải và phân phối điện (trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia và quản lý lưới điện phân phối, thủy điện đa mục tiêu, điện hạt nhân).
64	Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu (trừ hoạt động của những nhà báo độc lập; Hoạt động đánh giá trừ bất động sản và bảo hiểm (cho đồ cổ, đồ trang sức ...); Thanh toán hối phiếu và thông tin tỷ lệ lượng; Tư vấn chứng khoán; tư vấn kế toán, tài chính, pháp lý).
65	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Hoạt động tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật).
66	Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình (trừ bán buôn được phẩm).
67	Bán lẻ thuốc, dụng cụ y tế, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh (Chi tiết: Bán lẻ nước hoa, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh).
68	Cho thuê xe có động cơ.
69	Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí.
70	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu (trừ dịch vụ lấy lại tài sản, máy thu tiền xu đỗ xe, hoạt động đấu giá độc lập, quản lý và bảo vệ trật tự tại các chợ)
71	Dịch vụ phục vụ đồ uống (không hoạt động tại trụ sở).
72	Vận tải hành khách đường bộ khác.
73	Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh (không hoạt động tại trụ sở).
74	Bán lẻ sản phẩm thuốc lá, thuốc Lào trong các cửa hàng chuyên doanh (không hoạt động tại trụ sở).
75	Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao (trừ hoạt động của các sân nhảy).
76	Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp.
77	Vận tải hành khách bằng xe buýt trong nội thành.
78	Vận tải hành khách bằng xe buýt giữa nội thành và ngoại thành, liên tỉnh.
79	Vận tải hành khách bằng xe buýt loại khác.
80	Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt).
81	Vận tải hành khách ven biển và viễn dương.

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh
82	Vận tải hành khách đường thủy nội địa.
83	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy (trừ kinh doanh bến thủy nội địa).
84	Khai thác, xử lý và cung cấp nước (Không hoạt động tại trụ sở).
85	Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại (Không hoạt động tại trụ sở).
86	Tái chế phế liệu (Không hoạt động tại trụ sở).
87	Hoạt động sản xuất phim điện ảnh, phim video và chương trình truyền hình. (trừ phát sóng, sản xuất phim và không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh)
88	Hoạt động hậu kỳ. (trừ phát sóng, sản xuất phim và không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh)
89	Hoạt động phát hành phim điện ảnh, phim video và chương trình truyền hình. Chi tiết: Hoạt động phát hành phim điện ảnh, phim video (trừ sản xuất phim, phát sóng).
90	Hoạt động ghi âm và xuất bản âm nhạc. Chi tiết: Hoạt động ghi âm (trừ kinh doanh karaoke).

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

1. Mục đích phát hành

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

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

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

IV. ĐÁNH GIÁ VIỆC ĐÁP ỨNG ĐIỀU KIỆN PHÁT HÀNH

Khoản 1, Khoản 3 Điều 10 Nghị Định 163 quy định các điều kiện mà Tổ Chức Phát Hành phải đáp ứng khi phát hành Trái Phiếu. Dưới đây là đánh giá về việc Tổ Chức Phát Hành đáp ứng các điều kiện này

- Điều kiện loại hình doanh nghiệp:** Điểm a Khoản 1 Điều 10 Nghị định 163 yêu cầu doanh nghiệp phát hành trái phiếu phải là công ty cổ phần hoặc công ty trách nhiệm hữu hạn. Với loại hình là công ty cổ phần, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Giấy CNĐKDN.

2. **Điều kiện về thời gian hoạt động:** Điểm b Khoản 1 Điều 10 Nghị định 163 yêu cầu doanh nghiệp có thời gian hoạt động tối thiểu 1 năm. Với việc được thành lập từ 1992, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Giấy CNĐKDN.
3. **Điều kiện báo cáo tài chính:** Điểm c Khoản 1 Điều 10 đòi hỏi doanh nghiệp có báo cáo tài chính của năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán. Khoản 3 Điều 13 Nghị định 163 quy định thêm rằng báo cáo tài chính được kiểm toán phải là báo cáo chấp thuận toàn phần hoặc có ý kiến ngoại trừ và nếu có ý kiến ngoại trừ thì doanh nghiệp phải giải thích về yếu tố ngoại trừ và ảnh hưởng của yếu tố này đến khả năng trả nợ gốc và lãi trái phiếu. Như thể hiện trong Mục VII dưới đây, Tổ Chức Phát Hành đã đáp ứng điều kiện này.
4. **Điều kiện số lượng nhà đầu tư:** Điểm d Khoản 1 Điều 10 Nghị định 163 đòi hỏi số lượng nhà đầu tư mua Trái Phiếu không được quá 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp. Điều 16 Mục V (*Đối tượng mua Trái Phiếu*) và Điều 20 Mục V (*Hạn chế giao dịch Trái Phiếu*) dưới đây quy định rõ việc hạn chế số lượng này. Do vậy, Tổ Chức Phát Hành cũng đáp ứng được điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Phương Án Phát Hành.
5. **Điều kiện về phương án phát hành:** Điểm đ Khoản 1 Điều 10 Nghị định 163 yêu cầu doanh nghiệp có phương án phát hành trái phiếu được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Tại thời điểm Phương Án Phát Hành này được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị, Tổ Chức Phát Hành đã đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Tổ Chức Phát Hành và Phương Án Phát Hành.
6. **Điều kiện về lịch sử trả nợ trái phiếu:** Điểm e Khoản 1 Điều 10 Nghị định 163 yêu cầu doanh nghiệp thanh toán đầy đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu. Như thể hiện trong Điều 2 Mục VI (*Lịch sử trả nợ trái phiếu*) dưới đây, trong 03 (ba) năm gần nhất (từ 2017 đến hết 2019), Tổ Chức Phát Hành tuân thủ đầy đủ việc trả nợ theo các trái phiếu đã phát hành. Do vậy, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng điều kiện này.
7. **Điều kiện về tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn:** Điểm g Khoản 1 Điều 10 Nghị định 163 quy định điều kiện đảm bảo yêu cầu về tỷ lệ an toàn tài chính và tỷ lệ bảo đảm an toàn. Do Tổ Chức Phát Hành không kinh doanh trong các ngành nghề mà pháp luật chuyên ngành có yêu cầu về tỷ lệ an toàn tài chính và bảo đảm an toàn, điều kiện này không áp dụng cho Tổ Chức Phát Hành.
8. **Điều kiện về quyết định của Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị:** Điều 10.3 quy định việc Tổ Chức Phát Hành là công ty đại chúng phải đáp ứng điều kiện chào bán chứng khoán riêng lẻ của công ty đại chúng theo quy định tại Khoản 6 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán. Theo đó, Tổ Chức Phát Hành phải có quyết định của Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị thông qua phương án chào bán và sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán; xác định rõ đối tượng, số lượng nhà đầu tư. Tại thời điểm Phương Án Phát Hành này được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị, Tổ Chức Phát Hành đã đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Tổ Chức Phát Hành và Phương Án Phát Hành.

V. NỘI DUNG ĐỢT PHÁT HÀNH

1. **Tên Trái Phiếu:** Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
2. **Loại hình Trái Phiếu:** Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản
3. **Mệnh giá:** 1.000.000 VND (Một triệu Đồng)/Trái Phiếu.
4. **Hình thức Trái Phiếu:** Bút toán ghi sổ, có phát hành giấy chứng nhận quyền sở hữu Trái Phiếu (nếu có yêu cầu).
5. **Lãi suất danh nghĩa (dự kiến):**

- (a) Lãi suất điều chỉnh định kỳ theo Kỳ Điều Chính Lãi Suất, trong đó “**Kỳ Điều Chính Lãi Suất**” có nghĩa là mỗi thời hạn 03 (ba) tháng liên tục bắt đầu từ ngày phát hành Trái Phiếu trong thời hạn Trái Phiếu.

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

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

Trong đó:

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

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

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

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

6. **Kỳ hạn Trái Phiếu:** 36 (ba mươi sáu) tháng
7. **Phương thức thanh toán gốc và lãi:** Thanh toán bằng cách chuyển khoản vào ngày làm việc. Lãi được định kỳ thanh toán sau mỗi Kỳ Tính Lãi và gốc được thanh toán một lần khi đáo hạn. Nếu ngày đó không phải là một ngày làm việc (là ngày mà các ngân hàng mở cửa giao dịch tại Việt Nam) thì ngày thanh toán sẽ là ngày làm việc ngay tiếp theo ngày đó.

8. **Bảo đảm cho Trái Phiếu:** Nghĩa vụ thanh toán, trả nợ và các nghĩa vụ tài chính khác liên quan đến Trái Phiếu được bảo đảm bởi các tài sản bảo đảm được nêu trong các Hợp Đồng Bảo Đảm (như được định nghĩa dưới đây) (gọi chung là “**Tài Sản Bảo Đảm**”):

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

- (a) Các hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo đảm quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng ủy quyền và các tài liệu, thỏa thuận đền bù giải phóng mặt bằng liên quan đến các thửa đất tại Khu Đất (như được định nghĩa dưới đây) giữa Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm với tư cách là bên nhận bảo đảm và cá nhân hoặc pháp nhân ký kết hợp đồng với tư cách là bên bảo đảm. Trong đó, Khu Đất có nghĩa là các thửa đất A1, A2, B1, B2, C1, C2, D, E1, E2 và F thuộc dự án “*Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi B*” tại Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi (Mã số doanh nghiệp: 0310778456) làm chủ đầu tư theo quyết định về phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết 1/500 như sau:
- Số 1843/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 07 tháng 05 năm 2018
 - Số 1869/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1876/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1875/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1877/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1872/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1870/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1874/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1871/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1873/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
- (b) (Các) hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo đảm, Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất của một hoặc nhiều thửa đất trong Khu Đất giữa Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm với tư cách là bên nhận bảo đảm và Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi với tư cách là bên bảo đảm ngay khi có thể, nhưng trong mọi trường hợp không muộn hơn 30 (ba mươi) ngày làm việc kể từ ngày Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi được cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất;

- (c) Hợp đồng cầm cố/thế chấp số cổ phần tương đương với 70% (bảy mươi phần trăm) vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Thanh Mỹ Lợi được ký giữa các cổ đông sở hữu cổ phần và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm;
- (d) Hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo đảm quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu phức hợp du lịch sinh thái Mũi Yến (có chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Mũi Yến - Mã số doanh nghiệp: 3400571691 theo Quyết định chủ trương đầu tư số 2382/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận cấp ngày 18/09/2019) giữa Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm với tư cách là bên nhận bảo đảm và Công ty Cổ phần Mũi Yến với tư cách là bên bảo đảm.
- (e) Hợp đồng quản lý tài sản bảo đảm sẽ được ký giữa Tổ Chức Phát Hành, các bên bảo đảm và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm;
- (f) Các văn bản, tài liệu khác được ký kết giữa các bên bảo đảm và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm để tạo lập biện pháp bảo đảm nhằm bảo đảm cho nghĩa vụ Trái Phiếu;
- (g) Bất kỳ thỏa thuận nào mà mỗi bên bảo đảm tham gia thỏa thuận đó và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm đồng ý là một Hợp Đồng Bảo Đảm;
- (h) Các hợp đồng bảo đảm khác (nếu có); và
- (i) Tất cả văn bản, thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế của bất kỳ hợp đồng, thỏa thuận hoặc tài liệu nào liên quan đến các hợp đồng nêu từ Điểm a đến Điểm g Điều 8 Mục V trên đây.

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

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

- 9. **Khối lượng phát hành:** Tối đa 140.000.000.000 VND (Một trăm bốn mươi tỷ đồng Việt Nam).
- 10. **Phương thức phát hành:** Phát hành riêng lẻ theo Nghị Định 163 thông qua đại lý phát hành.
- 11. **Loại tiền tệ phát hành và thanh toán:** Đồng Việt Nam.
- 12. **Thời điểm phát hành dự kiến:** Trong Quý III năm 2020, thời điểm phát hành cụ thể do Tổng Giám đốc hoặc người được Tổng Giám đốc ủy quyền quyết định.
- 13. **Địa điểm phát hành:** Tại trụ sở của đại lý phát hành và các địa điểm khác (nếu có) theo quyết định cụ thể của Tổng Giám đốc.
- 14. **Số lượng đợt phát hành:** 01 đợt.
- 15. **Đối tượng mua Trái Phiếu:** Tổ chức và cá nhân Việt Nam và tổ chức, cá nhân nước ngoài. Số lượng đối tượng mua Trái Phiếu ban đầu (nhà đầu tư sơ cấp) là dưới 100 nhà đầu tư.
- 16. **Mua lại Trái Phiếu trước hạn:**

- (a) Tổ Chức Phát Hành có quyền mua lại một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu và người sở hữu Trái Phiếu có quyền đồng ý bán lại một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu đang sở hữu sau thời hạn 12 (mười hai) tháng kể từ ngày phát hành Trái Phiếu. Ngày mua lại Trái Phiếu trước hạn được xác định theo thông báo của Tổ Chức Phát Hành; và
- (b) Tổ Chức Phát Hành phải mua lại Trái Phiếu trước hạn theo yêu cầu của người sở hữu Trái Phiếu khi xảy ra sự kiện vi phạm thanh toán nghĩa vụ theo Trái Phiếu và bất kỳ sự kiện vi phạm nào khác theo thỏa thuận với người sở hữu Trái Phiếu.
- 17. Hoán đổi Trái Phiếu:** Tổ Chức Phát Hành không có phương án hoán đổi tự nguyện.
- 18. Đăng ký và lưu ký:** Ngay khi được phát hành, Trái Phiếu sẽ được đăng ký và lưu ký tại Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS (“VPS”) hoặc một tổ chức khác được Tổ Chức Phát Hành chỉ định.
- 19. Hạn chế giao dịch Trái Phiếu:** Trong thời hạn 12 (mười hai) tháng từ ngày hoàn thành đợt phát hành, Trái Phiếu bị hạn chế giao dịch trong phạm vi dưới 100 (một trăm) nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, trừ trường hợp theo quyết định của Tòa án hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật. Sau thời hạn này, Trái Phiếu được giao dịch không hạn chế về số lượng nhà đầu tư.
- 20. Quyền và trách nhiệm của người sở hữu Trái Phiếu:**
- Quyền:
- Được Tổ Chức Phát Hành thanh toán tiền lãi và gốc Trái Phiếu đầy đủ theo quy định của các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu;
 - Được tự do chuyển nhượng Trái Phiếu trong phạm vi hạn chế giao dịch nêu trên;
 - Được sử dụng Trái Phiếu để cho, tặng, để lại thừa kế, chiết khấu, cầm cố vay vốn trong các quan hệ dân sự theo quy định của pháp luật;
 - Được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu Trái Phiếu (nếu có yêu cầu);
 - Được hưởng các ưu đãi chiết khấu từ Tổ Chức Phát Hành (khi có yêu cầu) nếu lựa chọn đầu tư vào các sản phẩm bất động sản do Tổ Chức Phát Hành và/hoặc người có liên quan của Tổ Chức Phát Hành làm chủ đầu tư phù hợp với quy định của các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu và chính sách của Tổ Chức Phát Hành tại từng thời điểm; và
 - Các quyền khác được quy định trong các tài liệu phát hành.
- Trách nhiệm:
- Không được dùng Trái Phiếu thay thế tiền hoặc các phương tiện thanh toán khác;
 - Thực hiện việc đăng ký, cung cấp thông tin cho Tổ Chức Phát Hành theo quy định của pháp luật và chịu trách nhiệm về tính xác thực của các thông tin cung cấp cho Tổ Chức Phát Hành; và
 - Các trách nhiệm khác quy định tại các tài liệu phát hành.
- 21. Quyền và trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành:**

Quyền:

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

Trách nhiệm:

- Tuân thủ quy định của Nghị Định 163 và các văn bản quy phạm pháp luật khác về điều kiện phát hành, phương án phát hành, hồ sơ phát hành, công bố thông tin, chế độ báo cáo;
 - Phân bổ, quản lý, sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu đúng mục đích theo quy định tại Nghị Định 163 và Phương Án Phát Hành;
 - Thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc, lãi Trái Phiếu khi đến hạn và đảm bảo việc thực hiện các quyền kèm theo cho những người sở hữu Trái Phiếu;
 - Ưu đãi chiết khấu cho người sở hữu Trái Phiếu (khi có yêu cầu) trong trường hợp người sở hữu Trái Phiếu lựa chọn thực hiện quyền đầu tư vào các sản phẩm bất động sản do Tổ Chức Phát Hành và/hoặc người có liên quan của Tổ Chức Phát Hành làm chủ đầu tư theo các quy định của các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu và chính sách của Tổ Chức Phát Hành tại từng thời điểm;
 - Chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của các thông tin đã công bố và báo cáo tài chính; thực hiện chế độ quản lý tài chính, báo cáo và kế toán thống kê theo quy định của pháp luật;
 - Tuân thủ các cam kết, nghĩa vụ, thỏa thuận của mình trong các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu;
 - Duy trì hiệu lực của các chấp thuận cần thiết cho việc phát hành Trái Phiếu; và
 - Các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.
- 22. Cam kết công bố thông tin:** Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện việc công bố thông tin theo đúng quy định của Nghị Định 163 và các văn bản quy phạm pháp luật khác; cung cấp thông tin về tài chính cho người sở hữu Trái Phiếu và tuân thủ các nghĩa vụ cung cấp thông tin khác quy định trong các tài liệu phát hành.
- 23. Các cam kết khác đối với người sở hữu Trái Phiếu:** Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện nghĩa vụ của mình với tư cách là tổ chức phát hành đối với người sở hữu Trái Phiếu về điều kiện phát hành, thanh toán, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu Trái Phiếu và các điều kiện khác quy định tại các tài liệu phát hành.
- 24. Các điều kiện và điều khoản khác của Trái Phiếu:** Được quy định cụ thể trong các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu và các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu và do Tổng Giám đốc quyết định.
- VI. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ TRẢ NỢ GỐC/LÃI TRÁI PHIẾU TRONG 3 NĂM GẦN NHẤT**

1. Tình hình tài chính

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

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2018 (Trình bày lại)	Năm 2017 (Trình bày lại)
Vốn chủ sở hữu (tỷ VND)	24.461	19.970	12.754
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu (lần)	2,68	2,46	2,99
Lợi nhuận sau thuế (tỷ VND)	3.387	3.279	1.569
Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	13,85%	16,42%	12,30%

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

2. Lịch sử trả nợ trái phiếu

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

Ngày phát hành trái phiếu	Khối lượng trái phiếu phát hành thực tế	Loại hình trái phiếu	Ngày đáo hạn trái phiếu	Hiện trạng
20/01/2017	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	20/01/2020	Đã tắt toán trái phiếu
28/02/2017	500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	28/02/2019	Đã tắt toán trái phiếu
31/03/2017	1.000 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	31/03/2019	Đã tắt toán trái phiếu
31/03/2017	550 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	31/03/2019	Đã tắt toán trái phiếu
31/03/2017	250 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	31/03/2019	Đã tắt toán trái phiếu

06/06/2017	1.000 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	06/06/2021	Đã mua lại trái phiếu trước hạn
06/06/2017	500 tỷ đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	06/06/2021	Đã mua lại trái phiếu trước hạn
08/08/2017	500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	08/08/2019	Đã tắt toán trái phiếu
08/08/2017	500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	08/08/2019	Đã tắt toán trái phiếu
08/02/2018	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	08/02/2019	Đã tắt toán trái phiếu
27/04/2018	3.648 tỷ Đồng	Trái phiếu chuyển đổi, không có tài sản bảo đảm	27/04/2023	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 5,5%/năm
18/05/2018	400 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	18/05/2021	Đã mua lại trái phiếu trước hạn
28/05/2018	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	28/05/2019	Đã tắt toán trái phiếu
26/06/2018	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	26/06/2019	Đã tắt toán trái phiếu
18/07/2018	100 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	18/07/2019	Đã tắt toán trái phiếu
18/07/2018	100 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	18/07/2019	Đã tắt toán trái phiếu

27/10/2018	1.868,8 tỷ Đồng	Trái phiếu chuyển đổi, không có tài sản bảo đảm	27/04/2023	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 5,5%/năm
31/10/2018	146,84 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	31/10/2019	Đã tắt toán trái phiếu
24/12/2018	700 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	24/12/2021	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 12,2%/năm
24/12/2018	300 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	24/12/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 12,2%/năm
29/12/2018	500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	29/06/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 12,2%/năm
29/03/2019	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	29/03/2020	Đã tắt toán trái phiếu
14/05/2019	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	14/05/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 10,58%/năm
24/05/2019	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	24/05/2021	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 11,08%/năm
28/06/2019	1.300 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	29/05/2023	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 12,24%/năm
27/09/2019	100 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	27/09/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày

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

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

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

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

VIII. KẾ HOẠCH BỐ TRÍ NGUỒN VỐN TRẢ NỢ

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

IX. CÁC TỔ CHỨC THAM GIA VÀ TRÁCH NHIỆM

1. Đại Lý Phát Hành

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

- Cung cấp dịch vụ đại lý phát hành cho Tổ Chức Phát Hành theo hợp đồng đại lý phát hành trái phiếu ký kết với Tổ Chức Phát Hành;

- (b) Cùng với Tổ Chức Phát Hành đảm bảo tuân thủ quy định về giới hạn số lượng nhà đầu tư ban đầu (nhà đầu tư sơ cấp) nêu trên; và
- (c) Các trách nhiệm khác theo quy định của Nghị Định 163.

Đại lý phát hành cho Trái Phiếu là VPS hoặc một tổ chức khác được Tổ Chức Phát Hành chỉ định.

2. Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm

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

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

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

3. Đại Lý Quản Lý Các Tài Khoản

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

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

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

4. Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký

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

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

Đại lý đăng ký và lưu ký cho Trái Phiếu là VPS hoặc một tổ chức khác được Tổ Chức Phát Hành chỉ định.

PHỤ LỤC 2
PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU 190

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU 190

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

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ

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

II. TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Thông tin chung về Tổ Chức Phát Hành

- Tên Tổ Chức Phát Hành: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty cổ phần
- Địa chỉ trụ sở chính: 313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 07, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 thay đổi lần thứ 50 ngày 10/03/2020 (“**Giấy CNĐKDN**”)
- Điện thoại: 08. 39153 666
- Vốn điều lệ đăng ký tính đến thời điểm ngày 30/06/2020: 9.695.407.970.000 VNĐ (Chín nghìn sáu trăm chín mươi lăm tỷ, bốn trăm lẻ bảy triệu, chín trăm bảy mươi nghìn đồng Việt Nam)
- Ngành nghề hoạt động kinh doanh:

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh
1	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.
2	Tư vấn máy vi tính và quản trị hệ thống máy vi tính. Chi tiết: Dịch vụ máy tính và các dịch vụ liên quan (CPC 841-845, 849).

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh
3	Hoạt động tư vấn quản lý. Chi tiết: Dịch vụ tư vấn quản lý (CPC 865, trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật). Dịch vụ tư vấn quản lý dự án khác với dịch vụ xây dựng.
4	Sửa chữa thiết bị điện tử và quang học. Chi tiết: Dịch vụ sửa chữa, bảo dưỡng máy móc, thiết bị (không bao gồm sửa chữa tàu biển, máy bay hoặc các phương tiện và thiết bị vận tải khác) (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).
5	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. (không hoạt động tại trụ sở).
6	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.
7	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: kinh doanh bất động sản (thực hiện theo khoản 1 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản).
8	Phá dỡ Chi tiết: Dịch vụ tháo dỡ.
9	Hoàn thiện công trình xây dựng. Chi tiết: Công tác hoàn thiện công trình nhà cao tầng.
10	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác Chi tiết: Các công tác thi công khác.
11	Thoát nước và xử lý nước thải. Chi tiết: Dịch vụ xử lý nước thải (không hoạt động tại trụ sở).
12	Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại. Chi tiết: Dịch vụ xử lý rác thải (không hoạt động tại trụ sở).
13	Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp . Chi tiết: Công tác lắp dựng và lắp đặt (CPC 511, 515, 518)
14	Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá, thuốc láo lưu động hoặc tại chợ. Chi tiết: Dịch vụ cung cấp thức ăn (CPC 642) và đồ uống (CPC 643).
15	Hoạt động thiết kế chuyên dụng. Chi tiết: Dịch vụ thiết kế kỹ thuật cho việc lắp đặt cơ khí và lắp đặt điện cho các tòa nhà (CPC 86723). Dịch vụ thiết kế kỹ thuật cho việc xây dựng cho các công trình kỹ thuật dân dụng (CPC 86724).
16	Đại lý du lịch.
17	Điều hành tua du lịch.
18	Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch.
19	Hoạt động chiếu phim.
20	Hoạt động của các cơ sở thể thao. (trừ hoạt động của các sàn nhảy).

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh
21	Hoạt động thể thao khác. (trừ hoạt động của các chuồng nuôi ngựa đua, các chuồng nuôi chó).
22	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề. (trừ kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài và kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng trên mạng).
23	Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu. (trừ hoạt động của các sân nhảy; trừ kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài và kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng trên mạng).
24	Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao) (không hoạt động tại trụ sở).
25	Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú.
26	Cắt tóc, làm đầu, gội đầu (trừ hoạt động gây chảy máu).
27	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan.
28	Giáo dục thể thao và giải trí (trừ hoạt động của các sân nhảy).
29	Hoạt động của các vườn bách thảo, bách thú và khu bảo tồn tự nhiên.
30	Bán lẻ thiết bị, dụng cụ thể dục, thể thao trong các cửa hàng chuyên doanh.
31	Bán lẻ trò chơi, đồ chơi trong các cửa hàng chuyên doanh (trừ đồ chơi có hại cho giáo dục nhân cách, sức khỏe của trẻ em hoặc ảnh hưởng đến an ninh trật tự, an toàn xã hội).
32	Bán lẻ hàng may mặc, giày dép, hàng da và giả da trong các cửa hàng chuyên doanh.
33	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động.
34	Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng.
35	Cơ sở lưu trú khác. Chi tiết: Dịch vụ cung cấp cơ sở lưu trú ngắn hạn là phương tiện lưu trú làm bằng vải, bạt được sử dụng cho khách du lịch trong bãi cắm trại, du lịch dã ngoại. (không hoạt động tại trụ sở).
36	Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí. (Cam kết không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh).
37	Xây dựng nhà để ở.
38	Xây dựng nhà không để ở.
39	Xây dựng công trình đường sắt.



STT	Tên ngành, nghề kinh doanh
40	Xây dựng công trình đường bộ
41	Xây dựng công trình điện (Doanh nghiệp không cung cấp hàng hóa, dịch vụ thuộc độc quyền Nhà nước, không hoạt động thương mại theo NĐ 94/2017/NĐ-CP về hàng hóa, dịch vụ độc quyền Nhà nước).
42	Xây dựng công trình cấp, thoát nước.
43	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc.
44	Xây dựng công trình công ích khác.
45	Xây dựng công trình thủy.
46	Xây dựng công trình khai khoáng.
47	Xây dựng công trình chế biến, chế tạo.
48	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.
49	Chuẩn bị mặt bằng.
50	Lắp đặt hệ thống điện.
51	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí (trừ lắp đặt các thiết bị lạnh (thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, điều hòa không khí, làm lạnh nước) sử dụng ga lạnh R22 trong lĩnh vực chế biến thủy hải sản và trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).
52	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác.
53	Vệ sinh chung nhà cửa (trừ dịch vụ xông hơi, khử trùng).
54	Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt (trừ dịch vụ xông hơi, khử trùng).
55	Kiểm tra và phân tích kỹ thuật.
56	Thu gom rác thải không độc hại.
57	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. (không hoạt động tại trụ sở).
58	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu (trừ bán buôn bình gas, khí dầu mỏ LPG, dầu nhớt cặn, vàng miếng, súng, đạn, loại dùng đi săn hoặc thể thao và tiền kim khí; trừ bán buôn hóa chất tại trụ sở; Thực hiện theo Quyết định 64/2009/QĐ-UBND ngày 31/7/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định 79/2009/QĐ-UBND ngày 17/10/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt Quy hoạch nông sản trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh).
59	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển.
60	Sản xuất các cấu kiện kim loại.

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh
61	Sản xuất thùng, bể chứa và dụng cụ chứa đựng bằng kim loại.
62	Sản xuất điện. (trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia và quản lý lưới điện phân phối, thủy điện đa mục tiêu, điện hạt nhân)
63	Truyền tải và phân phối điện (trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia và quản lý lưới điện phân phối, thủy điện đa mục tiêu, điện hạt nhân).
64	Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu (trừ hoạt động của những nhà báo độc lập; Hoạt động đánh giá trừ bất động sản và bảo hiểm (cho đồ cổ, đồ trang sức ...); Thanh toán hối phiếu và thông tin tỷ lệ lượng; Tư vấn chứng khoán; tư vấn kế toán, tài chính, pháp lý).
65	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Hoạt động tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật).
66	Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình (trừ bán buôn dược phẩm).
67	Bán lẻ thuốc, dụng cụ y tế, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh (Chi tiết: Bán lẻ nước hoa, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh).
68	Cho thuê xe có động cơ.
69	Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí.
70	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu (trừ dịch vụ lấy lại tài sản, máy thu tiền xu đỗ xe, hoạt động đấu giá độc lập, quản lý và bảo vệ trật tự tại các chợ)
71	Dịch vụ phục vụ đồ uống (không hoạt động tại trụ sở).
72	Vận tải hành khách đường bộ khác.
73	Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh (không hoạt động tại trụ sở).
74	Bán lẻ sản phẩm thuốc lá, thuốc Lào trong các cửa hàng chuyên doanh (không hoạt động tại trụ sở).
75	Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao (trừ hoạt động của các sân nhay).
76	Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp.
77	Vận tải hành khách bằng xe buýt trong nội thành.
78	Vận tải hành khách bằng xe buýt giữa nội thành và ngoại thành, liên tỉnh.
79	Vận tải hành khách bằng xe buýt loại khác.
80	Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt).
81	Vận tải hành khách ven biển và viễn dương.

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh
82	Vận tải hành khách đường thủy nội địa.
83	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy (trừ kinh doanh bến thủy nội địa).
84	Khai thác, xử lý và cung cấp nước (Không hoạt động tại trụ sở).
85	Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại (Không hoạt động tại trụ sở).
86	Tái chế phế liệu (Không hoạt động tại trụ sở).
87	Hoạt động sản xuất phim điện ảnh, phim video và chương trình truyền hình. (trừ phát sóng, sản xuất phim và không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh)
88	Hoạt động hậu kỳ. (trừ phát sóng, sản xuất phim và không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh)
89	Hoạt động phát hành phim điện ảnh, phim video và chương trình truyền hình. Chi tiết: Hoạt động phát hành phim điện ảnh, phim video (trừ sản xuất phim, phát sóng).
90	Hoạt động ghi âm và xuất bản âm nhạc. Chi tiết: Hoạt động ghi âm (trừ kinh doanh karaoke).

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

1. Mục đích phát hành

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

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

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

IV. ĐÁNH GIÁ VIỆC ĐÁP ỨNG ĐIỀU KIỆN PHÁT HÀNH

Khoản 1, Khoản 3 Điều 10 Nghị Định 163 quy định các điều kiện mà Tổ Chức Phát Hành phải đáp ứng khi phát hành Trái Phiếu. Dưới đây là đánh giá về việc Tổ Chức Phát Hành đáp ứng các điều kiện này

- Điều kiện loại hình doanh nghiệp:** Điểm a Khoản 1 Điều 10 Nghị định 163 yêu cầu doanh nghiệp phát hành trái phiếu phải là công ty cổ phần hoặc công ty trách nhiệm hữu hạn. Với loại hình là công ty cổ phần, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Giấy CNĐKDN.

2. **Điều kiện về thời gian hoạt động:** Điểm b Khoản 1 Điều 10 Nghị định 163 yêu cầu doanh nghiệp có thời gian hoạt động tối thiểu 1 năm. Với việc được thành lập từ 1992, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Giấy CNĐKDN.
3. **Điều kiện báo cáo tài chính:** Điểm c Khoản 1 Điều 10 đòi hỏi doanh nghiệp có báo cáo tài chính của năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán. Khoản 3 Điều 13 Nghị định 163 quy định thêm rằng báo cáo tài chính được kiểm toán phải là báo cáo chấp thuận toàn phần hoặc có ý kiến ngoại trừ và nếu có ý kiến ngoại trừ thì doanh nghiệp phải giải thích về yếu tố ngoại trừ và ảnh hưởng của yếu tố này đến khả năng trả nợ gốc và lãi trái phiếu. Như thể hiện trong Mục VII dưới đây, Tổ Chức Phát Hành đã đáp ứng điều kiện này.
4. **Điều kiện số lượng nhà đầu tư:** Điểm d Khoản 1 Điều 10 Nghị định 163 đòi hỏi số lượng nhà đầu tư mua Trái Phiếu không được quá 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp. Điều 16 Mục V (*Đối tượng mua Trái Phiếu*) và Điều 20 Mục V (*Hạn chế giao dịch Trái Phiếu*) dưới đây quy định rõ việc hạn chế số lượng này. Do vậy, Tổ Chức Phát Hành cũng đáp ứng được điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Phương Án Phát Hành.
5. **Điều kiện về phương án phát hành:** Điểm đ Khoản 1 Điều 10 Nghị định 163 yêu cầu doanh nghiệp có phương án phát hành trái phiếu được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Tại thời điểm Phương Án Phát Hành này được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị, Tổ Chức Phát Hành đã đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Tổ Chức Phát Hành và Phương Án Phát Hành.
6. **Điều kiện về lịch sử trả nợ trái phiếu:** Điểm e Khoản 1 Điều 10 Nghị định 163 yêu cầu doanh nghiệp thanh toán đầy đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu. Như thể hiện trong Điều 2 Mục VI (*Lịch sử trả nợ trái phiếu*) dưới đây, trong 03 (ba) năm gần nhất (từ 2017 đến hết 2019), Tổ Chức Phát Hành tuân thủ đầy đủ việc trả nợ theo các trái phiếu đã phát hành. Do vậy, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng điều kiện này.
7. **Điều kiện về tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn:** Điểm g Khoản 1 Điều 10 Nghị định 163 quy định điều kiện đảm bảo yêu cầu về tỷ lệ an toàn tài chính và tỷ lệ bảo đảm an toàn. Do Tổ Chức Phát Hành không kinh doanh trong các ngành nghề mà pháp luật chuyên ngành có yêu cầu về tỷ lệ an toàn tài chính và bảo đảm an toàn, điều kiện này không áp dụng cho Tổ Chức Phát Hành.
8. **Điều kiện về quyết định của Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị:** Điều 10.3 quy định việc Tổ Chức Phát Hành là công ty đại chúng phải đáp ứng điều kiện chào bán chứng khoán riêng lẻ của công ty đại chúng theo quy định tại Khoản 6 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán. Theo đó, Tổ Chức Phát Hành phải có quyết định của Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị thông qua phương án chào bán và sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán; xác định rõ đối tượng, số lượng nhà đầu tư. Tại thời điểm Phương Án Phát Hành này được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị, Tổ Chức Phát Hành đã đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Tổ Chức Phát Hành và Phương Án Phát Hành.

V. NỘI DUNG ĐỢT PHÁT HÀNH

1. **Tên Trái Phiếu:** Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
2. **Loại hình Trái Phiếu:** Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản
3. **Mệnh giá:** 1.000.000 VND (Một triệu Đồng)/Trái Phiếu.
4. **Hình thức Trái Phiếu:** Bút toán ghi sổ, có phát hành giấy chứng nhận quyền sở hữu Trái Phiếu (nếu có yêu cầu).
5. **Lãi suất danh nghĩa (dự kiến):**
 - (a) Lãi suất điều chỉnh định kỳ theo Kỳ Điều Chỉnh Lãi Suất, trong đó “**Kỳ Điều Chỉnh Lãi Suất**” có nghĩa là mỗi thời hạn 03 (ba) tháng liên tục bắt đầu từ ngày phát hành Trái Phiếu trong thời hạn Trái Phiếu.

Một Kỳ Tính Lãi bao gồm 02 (hai) Kỳ Điều Chỉnh Lãi Suất và lãi phải trả trên gốc Trái Phiếu của một Kỳ Tính Lãi sẽ bằng tổng của các khoản lãi áp dụng theo lãi suất của mỗi Kỳ Điều Chỉnh Lãi Suất thuộc Kỳ Tính Lãi có liên quan.
 - (b) Lãi suất áp dụng cho Kỳ Tính Lãi đầu tiên là 11%/năm (Mười một phần trăm một năm).
 - (c) Lãi suất áp dụng cho các Kỳ Tính Lãi tiếp theo: Lãi Suất Tham Chiếu của Kỳ Điều Chỉnh Lãi Suất đó cộng (+) biên độ 3,9%/năm (Ba phẩy chín phần trăm một năm) nhưng không thấp hơn 11%/năm (Mười một phần trăm một năm).

Trong đó:

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

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

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

“**Ngày Xác Định Lãi Suất**” đối với mỗi Kỳ Điều Chỉnh Lãi Suất, có nghĩa là ngày làm việc thứ năm trước ngày đầu tiên của Kỳ Điều Chỉnh Lãi Suất đó.
6. **Kỳ hạn Trái Phiếu:** 36 (ba mươi sáu) tháng
7. **Phương thức thanh toán gốc và lãi:** Thanh toán bằng cách chuyển khoản vào ngày làm việc. Lãi được định kỳ thanh toán sau mỗi Kỳ Tính Lãi và gốc được thanh toán một lần khi đáo hạn. Nếu ngày đó không phải là một ngày làm việc (là ngày mà các ngân hàng mở cửa giao dịch tại Việt Nam) thì ngày thanh toán sẽ là ngày làm việc ngay tiếp theo ngày đó.

8. **Bảo đảm cho Trái Phiếu:** Nghĩa vụ thanh toán, trả nợ và các nghĩa vụ tài chính khác liên quan đến Trái Phiếu được bảo đảm bởi các tài sản bảo đảm được nêu trong các Hợp Đồng Bảo Đảm (như được định nghĩa dưới đây) (gọi chung là **“Tài Sản Bảo Đảm”**):

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

- (a) Các hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo đảm quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng ủy quyền và các tài liệu, thỏa thuận đền bù giải phóng mặt bằng liên quan đến các thửa đất tại Khu Đất (như được định nghĩa dưới đây) giữa Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm với tư cách là bên nhận bảo đảm và cá nhân hoặc pháp nhân ký kết hợp đồng với tư cách là bên bảo đảm. Trong đó, Khu Đất có nghĩa là các thửa đất A1, A2, B1, B2, C1, C2, D, E1, E2 và F thuộc dự án *“Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi B”* tại Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi (Mã số doanh nghiệp: 0310778456) làm chủ đầu tư theo quyết định về phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết 1/500 như sau:
- Số 1843/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 07 tháng 05 năm 2018
 - Số 1869/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1876/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1875/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1877/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1872/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1870/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1874/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1871/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1873/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
- (b) (Các) hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo đảm, Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất của một hoặc nhiều thửa đất trong Khu Đất giữa Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm với tư cách là bên nhận bảo đảm và Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi với tư cách là bên bảo đảm ngay khi có thể, nhưng trong mọi trường hợp không muộn hơn 30 (ba mươi) ngày làm việc kể từ ngày Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi được cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất;

- (c) Hợp đồng cầm cố/thế chấp số cổ phần tương đương với 70% (bảy mươi phần trăm) vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Thanh Mỹ Lợi được ký giữa các cổ đông sở hữu cổ phần và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm;
- (d) Hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo đảm quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu phức hợp du lịch sinh thái Mũi Yến (có chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Mũi Yến - Mã số doanh nghiệp: 3400571691 theo Quyết định chủ trương đầu tư số 2382/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận cấp ngày 18/09/2019) giữa Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm với tư cách là bên nhận bảo đảm và Công ty Cổ phần Mũi Yến với tư cách là bên bảo đảm.
- (e) Hợp đồng quản lý tài sản bảo đảm sẽ được ký giữa Tổ Chức Phát Hành, các bên bảo đảm và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm;
- (f) Các văn bản, tài liệu khác được ký kết giữa các bên bảo đảm và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm để tạo lập biện pháp bảo đảm nhằm bảo đảm cho nghĩa vụ Trái Phiếu;
- (g) Bất kỳ thỏa thuận nào mà mỗi bên bảo đảm tham gia thỏa thuận đó và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm đồng ý là một Hợp Đồng Bảo Đảm;
- (h) Các hợp đồng bảo đảm khác (nếu có); và
- (i) Tất cả văn bản, thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế của bất kỳ hợp đồng, thỏa thuận hoặc tài liệu nào liên quan đến các hợp đồng nêu từ Điểm a đến Điểm g Điều 8 Mục V trên đây.

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

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

- 9. **Khối lượng phát hành:** Tối đa 190.000.000.000 VND (Một trăm chín mươi tỷ đồng Việt Nam).
- 10. **Phương thức phát hành:** Phát hành riêng lẻ theo Nghị Định 163 thông qua đại lý phát hành.
- 11. **Loại tiền tệ phát hành và thanh toán:** Đồng Việt Nam.
- 12. **Thời điểm phát hành dự kiến:** Trong Quý III năm 2020, thời điểm phát hành cụ thể do Tổng Giám đốc hoặc người được Tổng Giám đốc ủy quyền quyết định.
- 13. **Địa điểm phát hành:** Tại trụ sở của đại lý phát hành và các địa điểm khác (nếu có) theo quyết định cụ thể của Tổng Giám đốc.
- 14. **Số lượng đợt phát hành:** 01 đợt.
- 15. **Đối tượng mua Trái Phiếu:** Tổ chức và cá nhân Việt Nam và tổ chức, cá nhân nước ngoài. Số lượng đối tượng mua Trái Phiếu ban đầu (nhà đầu tư sơ cấp) là dưới 100 nhà đầu tư.
- 16. **Mua lại Trái Phiếu trước hạn:**

- (a) Tổ Chức Phát Hành có quyền mua lại một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu và người sở hữu Trái Phiếu có quyền đồng ý bán lại một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu đang sở hữu sau thời hạn 12 (mười hai) tháng kể từ ngày phát hành Trái Phiếu. Ngày mua lại Trái Phiếu trước hạn được xác định theo thông báo của Tổ Chức Phát Hành; và
- (b) Tổ Chức Phát Hành phải mua lại Trái Phiếu trước hạn theo yêu cầu của người sở hữu Trái Phiếu khi xảy ra sự kiện vi phạm thanh toán nghĩa vụ theo Trái Phiếu và bất kỳ sự kiện vi phạm nào khác theo thỏa thuận với người sở hữu Trái Phiếu.

17. Hoán đổi Trái Phiếu: Tổ Chức Phát Hành không có phương án hoán đổi tự nguyện.

18. Đăng ký và lưu ký: Ngay khi được phát hành, Trái Phiếu sẽ được đăng ký và lưu ký tại Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS (“VPS”) hoặc một tổ chức khác được Tổ Chức Phát Hành chỉ định.

19. Hạn chế giao dịch Trái Phiếu: Trong thời hạn 12 (mười hai) tháng từ ngày hoàn thành đợt phát hành, Trái Phiếu bị hạn chế giao dịch trong phạm vi dưới 100 (một trăm) nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, trừ trường hợp theo quyết định của Tòa án hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật. Sau thời hạn này, Trái Phiếu được giao dịch không hạn chế về số lượng nhà đầu tư.

20. Quyền và trách nhiệm của người sở hữu Trái Phiếu:

Quyền:

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

Trách nhiệm:

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

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

Quyền:

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

Trách nhiệm:

- Tuân thủ quy định của Nghị Định 163 và các văn bản quy phạm pháp luật khác về điều kiện phát hành, phương án phát hành, hồ sơ phát hành, công bố thông tin, chế độ báo cáo;
 - Phân bổ, quản lý, sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu đúng mục đích theo quy định tại Nghị Định 163 và Phương Án Phát Hành;
 - Thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc, lãi Trái Phiếu khi đến hạn và đảm bảo việc thực hiện các quyền kèm theo cho những người sở hữu Trái Phiếu;
 - Ưu đãi chiết khấu cho người sở hữu Trái Phiếu (khi có yêu cầu) trong trường hợp người sở hữu Trái Phiếu lựa chọn thực hiện quyền đầu tư vào các sản phẩm bất động sản do Tổ Chức Phát Hành và/hoặc người có liên quan của Tổ Chức Phát Hành làm chủ đầu tư theo các quy định của các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu và chính sách của Tổ Chức Phát Hành tại từng thời điểm;
 - Chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của các thông tin đã công bố và báo cáo tài chính; thực hiện chế độ quản lý tài chính, báo cáo và kế toán thống kê theo quy định của pháp luật;
 - Tuân thủ các cam kết, nghĩa vụ, thỏa thuận của mình trong các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu;
 - Duy trì hiệu lực của các chấp thuận cần thiết cho việc phát hành Trái Phiếu; và
 - Các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.
22. **Cam kết công bố thông tin:** Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện việc công bố thông tin theo đúng quy định của Nghị Định 163 và các văn bản quy phạm pháp luật khác; cung cấp thông tin về tài chính cho người sở hữu Trái Phiếu và tuân thủ các nghĩa vụ cung cấp thông tin khác quy định trong các tài liệu phát hành.
23. **Các cam kết khác đối với người sở hữu Trái Phiếu:** Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện nghĩa vụ của mình với tư cách là tổ chức phát hành đối với người sở hữu Trái Phiếu về điều kiện phát hành, thanh toán, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu Trái Phiếu và các điều kiện khác quy định tại các tài liệu phát hành.
24. **Các điều kiện và điều khoản khác của Trái Phiếu:** Được quy định cụ thể trong các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu và các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu và do Tổng Giám đốc quyết định.
- VI. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ TRẢ NỢ GỐC/LÃI TRÁI PHIẾU TRONG 3 NĂM GẦN NHẤT**

1. Tình hình tài chính

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

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2018 (Trình bày lại)	Năm 2017 (Trình bày lại)
Vốn chủ sở hữu (tỷ VND)	24.461	19.970	12.754
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu (lần)	2,68	2,46	2,99
Lợi nhuận sau thuế (tỷ VND)	3.387	3.279	1.569
Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	13,85%	16,42%	12,30%

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

2. Lịch sử trả nợ trái phiếu

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

Ngày phát hành trái phiếu	Khối lượng trái phiếu phát hành thực tế	Loại hình trái phiếu	Ngày đáo hạn trái phiếu	Hiện trạng
20/01/2017	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	20/01/2020	Đã tắt toán trái phiếu
28/02/2017	500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	28/02/2019	Đã tắt toán trái phiếu
31/03/2017	1.000 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	31/03/2019	Đã tắt toán trái phiếu
31/03/2017	550 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	31/03/2019	Đã tắt toán trái phiếu
31/03/2017	250 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	31/03/2019	Đã tắt toán trái phiếu

06/06/2017	1.000 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	06/06/2021	Đã mua lại trái phiếu trước hạn
06/06/2017	500 tỷ đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	06/06/2021	Đã mua lại trái phiếu trước hạn
08/08/2017	500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	08/08/2019	Đã tắt toán trái phiếu
08/08/2017	500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	08/08/2019	Đã tắt toán trái phiếu
08/02/2018	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	08/02/2019	Đã tắt toán trái phiếu
27/04/2018	3.648 tỷ Đồng	Trái phiếu chuyển đổi, không có tài sản bảo đảm	27/04/2023	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 5,5%/năm
18/05/2018	400 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	18/05/2021	Đã mua lại trái phiếu trước hạn
28/05/2018	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	28/05/2019	Đã tắt toán trái phiếu
26/06/2018	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	26/06/2019	Đã tắt toán trái phiếu
18/07/2018	100 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	18/07/2019	Đã tắt toán trái phiếu
18/07/2018	100 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	18/07/2019	Đã tắt toán trái phiếu

27/10/2018	1.868,8 tỷ Đồng	Trái phiếu chuyển đổi, không có tài sản bảo đảm	27/04/2023	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 5,5%/năm
31/10/2018	146,84 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	31/10/2019	Đã tắt toán trái phiếu
24/12/2018	700 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	24/12/2021	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 12,2%/năm
24/12/2018	300 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	24/12/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 12,2%/năm
29/12/2018	500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	29/06/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 12,2%/năm
29/03/2019	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	29/03/2020	Đã tắt toán trái phiếu
14/05/2019	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	14/05/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 10,58%/năm
24/05/2019	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	24/05/2021	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 11,08%/năm
28/06/2019	1.300 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	29/05/2023	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 12,24%/năm
27/09/2019	100 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	27/09/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày

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

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

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

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

VIII. KẾ HOẠCH BỐ TRÍ NGUỒN VỐN TRẢ NỢ

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

IX. CÁC TỔ CHỨC THAM GIA VÀ TRÁCH NHIỆM

1. Đại Lý Phát Hành

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

- Cung cấp dịch vụ đại lý phát hành cho Tổ Chức Phát Hành theo hợp đồng đại lý phát hành trái phiếu ký kết với Tổ Chức Phát Hành;

- (b) Cùng với Tổ Chức Phát Hành đảm bảo tuân thủ quy định về giới hạn số lượng nhà đầu tư ban đầu (nhà đầu tư sơ cấp) nêu trên; và
- (c) Các trách nhiệm khác theo quy định của Nghị Định 163.

Đại lý phát hành cho Trái Phiếu là VPS hoặc một tổ chức khác được Tổ Chức Phát Hành chỉ định.

2. Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm

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

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

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

3. Đại Lý Quản Lý Các Tài Khoản

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

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

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

4. Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký

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

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

Đại lý đăng ký và lưu ký cho Trái Phiếu là VPS hoặc một tổ chức khác được Tổ Chức Phát Hành chỉ định.

PHỤ LỤC 3
PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU 240

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU 240

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

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ

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

II. TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Thông tin chung về Tổ Chức Phát Hành

- Tên Tổ Chức Phát Hành: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty cổ phần
- Địa chỉ trụ sở chính: 313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 07, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 thay đổi lần thứ 50 ngày 10/03/2020 (“**Giấy CNĐKDN**”)
- Điện thoại: 08. 39153 666
- Vốn điều lệ đăng ký tính đến thời điểm ngày 30/06/2020: 9.695.407.970.000 VNĐ (Chín nghìn sáu trăm chín mươi lăm tỷ, bốn trăm lẻ bảy triệu, chín trăm bảy mươi nghìn đồng Việt Nam)
- Ngành nghề hoạt động kinh doanh:

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh
1	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.
2	Tư vấn máy vi tính và quản trị hệ thống máy vi tính. Chi tiết: Dịch vụ máy tính và các dịch vụ liên quan (CPC 841-845, 849).

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh
3	Hoạt động tư vấn quản lý. Chi tiết: Dịch vụ tư vấn quản lý (CPC 865, trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật). Dịch vụ tư vấn quản lý dự án khác với dịch vụ xây dựng.
4	Sửa chữa thiết bị điện tử và quang học. Chi tiết: Dịch vụ sửa chữa, bảo dưỡng máy móc, thiết bị (không bao gồm sửa chữa tàu biển, máy bay hoặc các phương tiện và thiết bị vận tải khác) (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).
5	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. (không hoạt động tại trụ sở).
6	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.
7	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: kinh doanh bất động sản (thực hiện theo khoản 1 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản).
8	Phá dỡ Chi tiết: Dịch vụ tháo dỡ.
9	Hoàn thiện công trình xây dựng. Chi tiết: Công tác hoàn thiện công trình nhà cao tầng.
10	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác Chi tiết: Các công tác thi công khác.
11	Thoát nước và xử lý nước thải. Chi tiết: Dịch vụ xử lý nước thải (không hoạt động tại trụ sở).
12	Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại. Chi tiết: Dịch vụ xử lý rác thải (không hoạt động tại trụ sở).
13	Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp . Chi tiết: Công tác lắp dựng và lắp đặt (CPC 511, 515, 518)
14	Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá, thuốc láo lưu động hoặc tại chợ. Chi tiết: Dịch vụ cung cấp thức ăn (CPC 642) và đồ uống (CPC 643).
15	Hoạt động thiết kế chuyên dụng. Chi tiết: Dịch vụ thiết kế kỹ thuật cho việc lắp đặt cơ khí và lắp đặt điện cho các tòa nhà (CPC 86723). Dịch vụ thiết kế kỹ thuật cho việc xây dựng cho các công trình kỹ thuật dân dụng (CPC 86724).
16	Đại lý du lịch.
17	Điều hành tua du lịch.
18	Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch.
19	Hoạt động chiếu phim.
20	Hoạt động của các cơ sở thể thao. (trừ hoạt động của các sân nhảy).

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh
21	Hoạt động thể thao khác. (trừ hoạt động của các chuồng nuôi ngựa đua, các chuồng nuôi chó).
22	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề. (trừ kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài và kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng trên mạng).
23	Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu. (trừ hoạt động của các sân nhảy; trừ kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài và kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng trên mạng).
24	Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khoẻ tương tự (trừ hoạt động thể thao) (không hoạt động tại trụ sở).
25	Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú.
26	Cắt tóc, làm đầu, gội đầu (trừ hoạt động gây chảy máu).
27	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan.
28	Giáo dục thể thao và giải trí (trừ hoạt động của các sân nhảy).
29	Hoạt động của các vườn bách thảo, bách thú và khu bảo tồn tự nhiên.
30	Bán lẻ thiết bị, dụng cụ thể dục, thể thao trong các cửa hàng chuyên doanh.
31	Bán lẻ trò chơi, đồ chơi trong các cửa hàng chuyên doanh (trừ đồ chơi có hại cho giáo dục nhân cách, sức khỏe của trẻ em hoặc ảnh hưởng đến an ninh trật tự, an toàn xã hội).
32	Bán lẻ hàng may mặc, giày dép, hàng da và giả da trong các cửa hàng chuyên doanh.
33	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động.
34	Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng.
35	Cơ sở lưu trú khác. Chi tiết: Dịch vụ cung cấp cơ sở lưu trú ngắn hạn là phương tiện lưu trú làm bằng vải, bạt được sử dụng cho khách du lịch trong bãi cắm trại, du lịch dã ngoại. (không hoạt động tại trụ sở).
36	Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí. (Cam kết không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh).
37	Xây dựng nhà để ở.
38	Xây dựng nhà không để ở.
39	Xây dựng công trình đường sắt.

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh
40	Xây dựng công trình đường bộ
41	Xây dựng công trình điện (Doanh nghiệp không cung cấp hàng hóa, dịch vụ thuộc độc quyền Nhà nước, không hoạt động thương mại theo ND 94/2017/ND-CP về hàng hóa, dịch vụ độc quyền Nhà nước).
42	Xây dựng công trình cấp, thoát nước.
43	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc.
44	Xây dựng công trình công ích khác.
45	Xây dựng công trình thủy.
46	Xây dựng công trình khai khoáng.
47	Xây dựng công trình chế biến, chế tạo.
48	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.
49	Chuẩn bị mặt bằng.
50	Lắp đặt hệ thống điện.
51	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí (trừ lắp đặt các thiết bị lạnh (thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, điều hòa không khí, làm lạnh nước) sử dụng ga lạnh R22 trong lĩnh vực chế biến thủy hải sản và trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).
52	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác.
53	Vệ sinh chung nhà cửa (trừ dịch vụ xông hơi, khử trùng).
54	Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt (trừ dịch vụ xông hơi, khử trùng).
55	Kiểm tra và phân tích kỹ thuật.
56	Thu gom rác thải không độc hại.
57	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. (không hoạt động tại trụ sở).
58	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu (trừ bán buôn bình gas, khí dầu mỏ LPG, dầu nhớt cặn, vàng miếng, súng, đạn, loại dùng đi săn hoặc thể thao và tiền kim khí; trừ bán buôn hóa chất tại trụ sở; Thực hiện theo Quyết định 64/2009/QĐ-UBND ngày 31/7/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định 79/2009/QĐ-UBND ngày 17/10/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt Quy hoạch nông sản trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh).
59	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển.
60	Sản xuất các cấu kiện kim loại.

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh
61	Sản xuất thùng, bể chứa và dụng cụ chứa đựng bằng kim loại.
62	Sản xuất điện. (trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia và quản lý lưới điện phân phối, thủy điện đa mục tiêu, điện hạt nhân)
63	Truyền tải và phân phối điện (trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia và quản lý lưới điện phân phối, thủy điện đa mục tiêu, điện hạt nhân).
64	Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu (trừ hoạt động của những nhà báo độc lập; Hoạt động đánh giá trừ bất động sản và bảo hiểm (cho đồ cổ, đồ trang sức ...); Thanh toán hối phiếu và thông tin tỷ lệ lượng; Tư vấn chứng khoán; tư vấn kế toán, tài chính, pháp lý).
65	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Hoạt động tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật).
66	Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình (trừ bán buôn dược phẩm).
67	Bán lẻ thuốc, dụng cụ y tế, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh (Chi tiết: Bán lẻ nước hoa, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh).
68	Cho thuê xe có động cơ.
69	Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí.
70	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu (trừ dịch vụ lấy lại tài sản, máy thu tiền xu đỗ xe, hoạt động đấu giá độc lập, quản lý và bảo vệ trật tự tại các chợ)
71	Dịch vụ phục vụ đồ uống (không hoạt động tại trụ sở).
72	Vận tải hành khách đường bộ khác.
73	Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh (không hoạt động tại trụ sở).
74	Bán lẻ sản phẩm thuốc lá, thuốc Lào trong các cửa hàng chuyên doanh (không hoạt động tại trụ sở).
75	Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao (trừ hoạt động của các sân nhảy).
76	Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp.
77	Vận tải hành khách bằng xe buýt trong nội thành.
78	Vận tải hành khách bằng xe buýt giữa nội thành và ngoại thành, liên tỉnh.
79	Vận tải hành khách bằng xe buýt loại khác.
80	Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt).
81	Vận tải hành khách ven biển và viễn dương.

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh
82	Vận tải hành khách đường thủy nội địa.
83	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy (trừ kinh doanh bến thủy nội địa).
84	Khai thác, xử lý và cung cấp nước (Không hoạt động tại trụ sở).
85	Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại (Không hoạt động tại trụ sở).
86	Tái chế phế liệu (Không hoạt động tại trụ sở).
87	Hoạt động sản xuất phim điện ảnh, phim video và chương trình truyền hình. (trừ phát sóng, sản xuất phim và không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh)
88	Hoạt động hậu kỳ. (trừ phát sóng, sản xuất phim và không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh)
89	Hoạt động phát hành phim điện ảnh, phim video và chương trình truyền hình. Chi tiết: Hoạt động phát hành phim điện ảnh, phim video (trừ sản xuất phim, phát sóng).
90	Hoạt động ghi âm và xuất bản âm nhạc. Chi tiết: Hoạt động ghi âm (trừ kinh doanh karaoke).

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

1. Mục đích phát hành

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

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

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

IV. ĐÁNH GIÁ VIỆC ĐÁP ỨNG ĐIỀU KIỆN PHÁT HÀNH

Khoản 1, Khoản 3 Điều 10 Nghị Định 163 quy định các điều kiện mà Tổ Chức Phát Hành phải đáp ứng khi phát hành Trái Phiếu. Dưới đây là đánh giá về việc Tổ Chức Phát Hành đáp ứng các điều kiện này

- Điều kiện loại hình doanh nghiệp:** Điểm a Khoản 1 Điều 10 Nghị định 163 yêu cầu doanh nghiệp phát hành trái phiếu phải là công ty cổ phần hoặc công ty trách nhiệm hữu hạn. Với loại hình là công ty cổ phần, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Giấy CNĐKDN.

2. **Điều kiện về thời gian hoạt động:** Điểm b Khoản 1 Điều 10 Nghị định 163 yêu cầu doanh nghiệp có thời gian hoạt động tối thiểu 1 năm. Với việc được thành lập từ 1992, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Giấy CNĐKDN.
3. **Điều kiện báo cáo tài chính:** Điểm c Khoản 1 Điều 10 đòi hỏi doanh nghiệp có báo cáo tài chính của năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán. Khoản 3 Điều 13 Nghị định 163 quy định thêm rằng báo cáo tài chính được kiểm toán phải là báo cáo chấp thuận toàn phần hoặc có ý kiến ngoại trừ và nếu có ý kiến ngoại trừ thì doanh nghiệp phải giải thích về yếu tố ngoại trừ và ảnh hưởng của yếu tố này đến khả năng trả nợ gốc và lãi trái phiếu. Như thể hiện trong Mục VII dưới đây, Tổ Chức Phát Hành đã đáp ứng điều kiện này.
4. **Điều kiện số lượng nhà đầu tư:** Điểm d Khoản 1 Điều 10 Nghị định 163 đòi hỏi số lượng nhà đầu tư mua Trái Phiếu không được quá 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp. Điều 16 Mục V (*Đối tượng mua Trái Phiếu*) và Điều 20 Mục V (*Hạn chế giao dịch Trái Phiếu*) dưới đây quy định rõ việc hạn chế số lượng này. Do vậy, Tổ Chức Phát Hành cũng đáp ứng được điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Phương Án Phát Hành.
5. **Điều kiện về phương án phát hành:** Điểm đ Khoản 1 Điều 10 Nghị định 163 yêu cầu doanh nghiệp có phương án phát hành trái phiếu được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Tại thời điểm Phương Án Phát Hành này được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị, Tổ Chức Phát Hành đã đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Tổ Chức Phát Hành và Phương Án Phát Hành.
6. **Điều kiện về lịch sử trả nợ trái phiếu:** Điểm e Khoản 1 Điều 10 Nghị định 163 yêu cầu doanh nghiệp thanh toán đầy đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu. Như thể hiện trong Điều 2 Mục VI (*Lịch sử trả nợ trái phiếu*) dưới đây, trong 03 (ba) năm gần nhất (từ 2017 đến hết 2019), Tổ Chức Phát Hành tuân thủ đầy đủ việc trả nợ theo các trái phiếu đã phát hành. Do vậy, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng điều kiện này.
7. **Điều kiện về tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn:** Điểm g Khoản 1 Điều 10 Nghị định 163 quy định điều kiện đảm bảo yêu cầu về tỷ lệ an toàn tài chính và tỷ lệ bảo đảm an toàn. Do Tổ Chức Phát Hành không kinh doanh trong các ngành nghề mà pháp luật chuyên ngành có yêu cầu về tỷ lệ an toàn tài chính và bảo đảm an toàn, điều kiện này không áp dụng cho Tổ Chức Phát Hành.
8. **Điều kiện về quyết định của Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị:** Điều 10.3 quy định việc Tổ Chức Phát Hành là công ty đại chúng phải đáp ứng điều kiện chào bán chứng khoán riêng lẻ của công ty đại chúng theo quy định tại Khoản 6 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán. Theo đó, Tổ Chức Phát Hành phải có quyết định của Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị thông qua phương án chào bán và sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán; xác định rõ đối tượng, số lượng nhà đầu tư. Tại thời điểm Phương Án Phát Hành này được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị, Tổ Chức Phát Hành đã đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Tổ Chức Phát Hành và Phương Án Phát Hành.

V. NỘI DUNG ĐỢT PHÁT HÀNH

1. **Tên Trái Phiếu:** Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
2. **Loại hình Trái Phiếu:** Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản
3. **Mệnh giá:** 1.000.000 VND (Một triệu Đồng)/Trái Phiếu.
4. **Hình thức Trái Phiếu:** Bút toán ghi sổ, có phát hành giấy chứng nhận quyền sở hữu Trái Phiếu (nếu có yêu cầu).
5. **Lãi suất danh nghĩa (dự kiến):**

- (a) Lãi suất điều chỉnh định kỳ theo Kỳ Điều Chính Lãi Suất, trong đó “**Kỳ Điều Chính Lãi Suất**” có nghĩa là mỗi thời hạn 03 (ba) tháng liên tục bắt đầu từ ngày phát hành Trái Phiếu trong thời hạn Trái Phiếu.

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

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

Trong đó:

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

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

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

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

6. **Kỳ hạn Trái Phiếu:** 36 (ba mươi sáu) tháng
7. **Phương thức thanh toán gốc và lãi:** Thanh toán bằng cách chuyển khoản vào ngày làm việc. Lãi được định kỳ thanh toán sau mỗi Kỳ Tính Lãi và gốc được thanh toán một lần khi đáo hạn. Nếu ngày đó không phải là một ngày làm việc (là ngày mà các ngân hàng mở cửa giao dịch tại Việt Nam) thì ngày thanh toán sẽ là ngày làm việc ngay tiếp theo ngày đó.

8. **Bảo đảm cho Trái Phiếu:** Nghĩa vụ thanh toán, trả nợ và các nghĩa vụ tài chính khác liên quan đến Trái Phiếu được bảo đảm bởi các tài sản bảo đảm được nêu trong các Hợp Đồng Bảo Đảm (như được định nghĩa dưới đây) (gọi chung là “**Tài Sản Bảo Đảm**”):

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

- (a) Các hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo đảm quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng ủy quyền và các tài liệu, thỏa thuận đền bù giải phóng mặt bằng liên quan đến các thửa đất tại Khu Đất (như được định nghĩa dưới đây) giữa Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm với tư cách là bên nhận bảo đảm và cá nhân hoặc pháp nhân ký kết hợp đồng với tư cách là bên bảo đảm. Trong đó, Khu Đất có nghĩa là các thửa đất A1, A2, B1, B2, C1, C2, D, E1, E2 và F thuộc dự án “*Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi B*” tại Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi (Mã số doanh nghiệp: 0310778456) làm chủ đầu tư theo quyết định về phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết 1/500 như sau:
- Số 1843/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 07 tháng 05 năm 2018
 - Số 1869/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1876/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1875/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1877/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1872/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1870/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1874/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1871/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1873/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
- (b) (Các) hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo đảm, Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất của một hoặc nhiều thửa đất trong Khu Đất giữa Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm với tư cách là bên nhận bảo đảm và Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi với tư cách là bên bảo đảm ngay khi có thể, nhưng trong mọi trường hợp không muộn hơn 30 (ba mươi) ngày làm việc kể từ ngày Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi được cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất;

- (c) Hợp đồng cầm cố/thể chấp sổ cổ phần tương đương với 70% (bảy mươi phần trăm) vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Thanh Mỹ Lợi được ký giữa các cổ đông sở hữu cổ phần và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm;
- (d) Hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo đảm quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu phức hợp du lịch sinh thái Mũi Yến (có chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Mũi Yến - Mã số doanh nghiệp: 3400571691 theo Quyết định chủ trương đầu tư số 2382/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận cấp ngày 18/09/2019) giữa Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm với tư cách là bên nhận bảo đảm và Công ty Cổ phần Mũi Yến với tư cách là bên bảo đảm.
- (e) Hợp đồng quản lý tài sản bảo đảm sẽ được ký giữa Tổ Chức Phát Hành, các bên bảo đảm và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm;
- (f) Các văn bản, tài liệu khác được ký kết giữa các bên bảo đảm và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm để tạo lập biện pháp bảo đảm nhằm bảo đảm cho nghĩa vụ Trái Phiếu;
- (g) Bất kỳ thỏa thuận nào mà mỗi bên bảo đảm tham gia thỏa thuận đó và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm đồng ý là một Hợp Đồng Bảo Đảm;
- (h) Các hợp đồng bảo đảm khác (nếu có); và
- (i) Tất cả văn bản, thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế của bất kỳ hợp đồng, thỏa thuận hoặc tài liệu nào liên quan đến các hợp đồng nêu từ Điểm a đến Điểm g Điều 8 Mục V trên đây.

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

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

- 9. **Khối lượng phát hành:** Tối đa 240.000.000.000 VND (Hai trăm bốn mươi tỷ đồng Việt Nam).
- 10. **Phương thức phát hành:** Phát hành riêng lẻ theo Nghị Định 163 thông qua đại lý phát hành.
- 11. **Loại tiền tệ phát hành và thanh toán:** Đồng Việt Nam.
- 12. **Thời điểm phát hành dự kiến:** Trong Quý III năm 2020, thời điểm phát hành cụ thể do Tổng Giám đốc hoặc người được Tổng Giám đốc ủy quyền quyết định.
- 13. **Địa điểm phát hành:** Tại trụ sở của đại lý phát hành và các địa điểm khác (nếu có) theo quyết định cụ thể của Tổng Giám đốc.
- 14. **Số lượng đợt phát hành:** 01 đợt.
- 15. **Đối tượng mua Trái Phiếu:** Tổ chức và cá nhân Việt Nam và tổ chức, cá nhân nước ngoài. Số lượng đối tượng mua Trái Phiếu ban đầu (nhà đầu tư sơ cấp) là dưới 100 nhà đầu tư.
- 16. **Mua lại Trái Phiếu trước hạn:**

- (a) Tổ Chức Phát Hành có quyền mua lại một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu và người sở hữu Trái Phiếu có quyền đồng ý bán lại một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu đang sở hữu sau thời hạn 12 (mười hai) tháng kể từ ngày phát hành Trái Phiếu. Ngày mua lại Trái Phiếu trước hạn được xác định theo thông báo của Tổ Chức Phát Hành; và
- (b) Tổ Chức Phát Hành phải mua lại Trái Phiếu trước hạn theo yêu cầu của người sở hữu Trái Phiếu khi xảy ra sự kiện vi phạm thanh toán nghĩa vụ theo Trái Phiếu và bất kỳ sự kiện vi phạm nào khác theo thỏa thuận với người sở hữu Trái Phiếu.
- 17. Hoán đổi Trái Phiếu:** Tổ Chức Phát Hành không có phương án hoán đổi tự nguyện.
- 18. Đăng ký và lưu ký:** Ngay khi được phát hành, Trái Phiếu sẽ được đăng ký và lưu ký tại Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS (“VPS”) hoặc một tổ chức khác được Tổ Chức Phát Hành chỉ định.
- 19. Hạn chế giao dịch Trái Phiếu:** Trong thời hạn 12 (mười hai) tháng từ ngày hoàn thành đợt phát hành, Trái Phiếu bị hạn chế giao dịch trong phạm vi dưới 100 (một trăm) nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, trừ trường hợp theo quyết định của Tòa án hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật. Sau thời hạn này, Trái Phiếu được giao dịch không hạn chế về số lượng nhà đầu tư.
- 20. Quyền và trách nhiệm của người sở hữu Trái Phiếu:**
- Quyền:
- Được Tổ Chức Phát Hành thanh toán tiền lãi và gốc Trái Phiếu đầy đủ theo quy định của các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu;
 - Được tự do chuyển nhượng Trái Phiếu trong phạm vi hạn chế giao dịch nêu trên;
 - Được sử dụng Trái Phiếu để cho, tặng, để lại thừa kế, chiết khấu, cầm cố vay vốn trong các quan hệ dân sự theo quy định của pháp luật;
 - Được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu Trái Phiếu (nếu có yêu cầu);
 - Được hưởng các ưu đãi chiết khấu từ Tổ Chức Phát Hành (khi có yêu cầu) nếu lựa chọn đầu tư vào các sản phẩm bất động sản do Tổ Chức Phát Hành và/hoặc người có liên quan của Tổ Chức Phát Hành làm chủ đầu tư phù hợp với quy định của các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu và chính sách của Tổ Chức Phát Hành tại từng thời điểm; và
 - Các quyền khác được quy định trong các tài liệu phát hành.
- Trách nhiệm:
- Không được dùng Trái Phiếu thay thế tiền hoặc các phương tiện thanh toán khác;
 - Thực hiện việc đăng ký, cung cấp thông tin cho Tổ Chức Phát Hành theo quy định của pháp luật và chịu trách nhiệm về tính xác thực của các thông tin cung cấp cho Tổ Chức Phát Hành; và
 - Các trách nhiệm khác quy định tại các tài liệu phát hành.
- 21. Quyền và trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành:**

Quyền:

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

Trách nhiệm:

- Tuân thủ quy định của Nghị Định 163 và các văn bản quy phạm pháp luật khác về điều kiện phát hành, phương án phát hành, hồ sơ phát hành, công bố thông tin, chế độ báo cáo;
 - Phân bổ, quản lý, sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu đúng mục đích theo quy định tại Nghị Định 163 và Phương Án Phát Hành;
 - Thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc, lãi Trái Phiếu khi đến hạn và đảm bảo việc thực hiện các quyền kèm theo cho những người sở hữu Trái Phiếu;
 - Ưu đãi chiết khấu cho người sở hữu Trái Phiếu (khi có yêu cầu) trong trường hợp người sở hữu Trái Phiếu lựa chọn thực hiện quyền đầu tư vào các sản phẩm bất động sản do Tổ Chức Phát Hành và/hoặc người có liên quan của Tổ Chức Phát Hành làm chủ đầu tư theo các quy định của các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu và chính sách của Tổ Chức Phát Hành tại từng thời điểm;
 - Chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của các thông tin đã công bố và báo cáo tài chính; thực hiện chế độ quản lý tài chính, báo cáo và kế toán thống kê theo quy định của pháp luật;
 - Tuân thủ các cam kết, nghĩa vụ, thỏa thuận của mình trong các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu;
 - Duy trì hiệu lực của các chấp thuận cần thiết cho việc phát hành Trái Phiếu; và
 - Các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.
- 22. Cam kết công bố thông tin:** Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện việc công bố thông tin theo đúng quy định của Nghị Định 163 và các văn bản quy phạm pháp luật khác; cung cấp thông tin về tài chính cho người sở hữu Trái Phiếu và tuân thủ các nghĩa vụ cung cấp thông tin khác quy định trong các tài liệu phát hành.
- 23. Các cam kết khác đối với người sở hữu Trái Phiếu:** Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện nghĩa vụ của mình với tư cách là tổ chức phát hành đối với người sở hữu Trái Phiếu về điều kiện phát hành, thanh toán, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu Trái Phiếu và các điều kiện khác quy định tại các tài liệu phát hành.
- 24. Các điều kiện và điều khoản khác của Trái Phiếu:** Được quy định cụ thể trong các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu và các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu và do Tổng Giám đốc quyết định.
- VI. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ TRẢ NỢ GỐC/LÃI TRÁI PHIẾU TRONG 3 NĂM GẦN NHẤT**

1. Tình hình tài chính

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

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2018 (Trình bày lại)	Năm 2017 (Trình bày lại)
Vốn chủ sở hữu (tỷ VND)	24.461	19.970	12.754
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu (lần)	2,68	2,46	2,99
Lợi nhuận sau thuế (tỷ VND)	3.387	3.279	1.569
Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	13,85%	16,42%	12,30%

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

2. Lịch sử trả nợ trái phiếu

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

Ngày phát hành trái phiếu	Khối lượng trái phiếu phát hành thực tế	Loại hình trái phiếu	Ngày đáo hạn trái phiếu	Hiện trạng
20/01/2017	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	20/01/2020	Đã tắt toán trái phiếu
28/02/2017	500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	28/02/2019	Đã tắt toán trái phiếu
31/03/2017	1.000 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	31/03/2019	Đã tắt toán trái phiếu
31/03/2017	550 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	31/03/2019	Đã tắt toán trái phiếu
31/03/2017	250 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	31/03/2019	Đã tắt toán trái phiếu

06/06/2017	1.000 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	06/06/2021	Đã mua lại trái phiếu trước hạn
06/06/2017	500 tỷ đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	06/06/2021	Đã mua lại trái phiếu trước hạn
08/08/2017	500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	08/08/2019	Đã tắt toán trái phiếu
08/08/2017	500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	08/08/2019	Đã tắt toán trái phiếu
08/02/2018	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	08/02/2019	Đã tắt toán trái phiếu
27/04/2018	3.648 tỷ Đồng	Trái phiếu chuyển đổi, không có tài sản bảo đảm	27/04/2023	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 5,5%/năm
18/05/2018	400 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	18/05/2021	Đã mua lại trái phiếu trước hạn
28/05/2018	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	28/05/2019	Đã tắt toán trái phiếu
26/06/2018	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	26/06/2019	Đã tắt toán trái phiếu
18/07/2018	100 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	18/07/2019	Đã tắt toán trái phiếu
18/07/2018	100 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	18/07/2019	Đã tắt toán trái phiếu

27/10/2018	1.868,8 tỷ Đồng	Trái phiếu chuyển đổi, không có tài sản bảo đảm	27/04/2023	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 5,5%/năm
31/10/2018	146,84 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	31/10/2019	Đã tắt toán trái phiếu
24/12/2018	700 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	24/12/2021	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 12,2%/năm
24/12/2018	300 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	24/12/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 12,2%/năm
29/12/2018	500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	29/06/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 12,2%/năm
29/03/2019	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	29/03/2020	Đã tắt toán trái phiếu
14/05/2019	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	14/05/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 10,58%/năm
24/05/2019	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	24/05/2021	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 11,08%/năm
28/06/2019	1.300 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	29/05/2023	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 12,24%/năm
27/09/2019	100 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	27/09/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày

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

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

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

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

VIII. KẾ HOẠCH BỐ TRÍ NGUỒN VỐN TRẢ NỢ

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

IX. CÁC TỔ CHỨC THAM GIA VÀ TRÁCH NHIỆM

1. Đại Lý Phát Hành

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

- Cung cấp dịch vụ đại lý phát hành cho Tổ Chức Phát Hành theo hợp đồng đại lý phát hành trái phiếu ký kết với Tổ Chức Phát Hành;

- (b) Cùng với Tổ Chức Phát Hành đảm bảo tuân thủ quy định về giới hạn số lượng nhà đầu tư ban đầu (nhà đầu tư sơ cấp) nêu trên; và
- (c) Các trách nhiệm khác theo quy định của Nghị Định 163.

Đại lý phát hành cho Trái Phiếu là VPS hoặc một tổ chức khác được Tổ Chức Phát Hành chỉ định.

2. Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm

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

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

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

3. Đại Lý Quản Lý Các Tài Khoản

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

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

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

4. Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký

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

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

Đại lý đăng ký và lưu ký cho Trái Phiếu là VPS hoặc một tổ chức khác được Tổ Chức Phát Hành chỉ định.

PHỤ LỤC 4
PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU 290

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU 290

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

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ

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

II. TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Thông tin chung về Tổ Chức Phát Hành

- Tên Tổ Chức Phát Hành: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty cổ phần
- Địa chỉ trụ sở chính: 313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 07, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 thay đổi lần thứ 50 ngày 10/03/2020 (“**Giấy CNĐKDN**”)
- Điện thoại: 08. 39153 666
- Vốn điều lệ đăng ký tính đến thời điểm ngày 30/06/2020: 9.695.407.970.000 VNĐ (Chín nghìn sáu trăm chín mươi lăm tỷ, bốn trăm lẻ bảy triệu, chín trăm bảy mươi nghìn đồng Việt Nam)
- Ngành nghề hoạt động kinh doanh:

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh
1	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.
2	Tư vấn máy vi tính và quản trị hệ thống máy vi tính. Chi tiết: Dịch vụ máy tính và các dịch vụ liên quan (CPC 841-845, 849).

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh
3	Hoạt động tư vấn quản lý. Chi tiết: Dịch vụ tư vấn quản lý (CPC 865, trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật). Dịch vụ tư vấn quản lý dự án khác với dịch vụ xây dựng.
4	Sửa chữa thiết bị điện tử và quang học. Chi tiết: Dịch vụ sửa chữa, bảo dưỡng máy móc, thiết bị (không bao gồm sửa chữa tàu biển, máy bay hoặc các phương tiện và thiết bị vận tải khác) (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).
5	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. (không hoạt động tại trụ sở).
6	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.
7	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: kinh doanh bất động sản (thực hiện theo khoản 1 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản).
8	Phá dỡ Chi tiết: Dịch vụ tháo dỡ.
9	Hoàn thiện công trình xây dựng. Chi tiết: Công tác hoàn thiện công trình nhà cao tầng.
10	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác Chi tiết: Các công tác thi công khác.
11	Thoát nước và xử lý nước thải. Chi tiết: Dịch vụ xử lý nước thải (không hoạt động tại trụ sở).
12	Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại. Chi tiết: Dịch vụ xử lý rác thải (không hoạt động tại trụ sở).
13	Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp Chi tiết: Công tác lắp dựng và lắp đặt (CPC 511, 515, 518)
14	Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá, thuốc láo lưu động hoặc tại chợ. Chi tiết: Dịch vụ cung cấp thức ăn (CPC 642) và đồ uống (CPC 643).
15	Hoạt động thiết kế chuyên dụng. Chi tiết: Dịch vụ thiết kế kỹ thuật cho việc lắp đặt cơ khí và lắp đặt điện cho các tòa nhà (CPC 86723). Dịch vụ thiết kế kỹ thuật cho việc xây dựng cho các công trình kỹ thuật dân dụng (CPC 86724).
16	Đại lý du lịch.
17	Điều hành tua du lịch.
18	Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch.
19	Hoạt động chiếu phim.
20	Hoạt động của các cơ sở thể thao. (trừ hoạt động của các sàn nhảy).

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh
21	Hoạt động thể thao khác. (trừ hoạt động của các chuồng nuôi ngựa đua, các chuồng nuôi chó).
22	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề. (trừ kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài và kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng trên mạng).
23	Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu. (trừ hoạt động của các sân nhảy; trừ kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài và kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng trên mạng).
24	Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao) (không hoạt động tại trụ sở).
25	Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú.
26	Cắt tóc, làm đầu, gội đầu (trừ hoạt động gây chảy máu).
27	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan.
28	Giáo dục thể thao và giải trí (trừ hoạt động của các sân nhảy).
29	Hoạt động của các vườn bách thảo, bách thú và khu bảo tồn tự nhiên.
30	Bán lẻ thiết bị, dụng cụ thể dục, thể thao trong các cửa hàng chuyên doanh.
31	Bán lẻ trò chơi, đồ chơi trong các cửa hàng chuyên doanh (trừ đồ chơi có hại cho giáo dục nhân cách, sức khỏe của trẻ em hoặc ảnh hưởng đến an ninh trật tự, an toàn xã hội).
32	Bán lẻ hàng may mặc, giày dép, hàng da và giả da trong các cửa hàng chuyên doanh.
33	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động.
34	Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng.
35	Cơ sở lưu trú khác. Chi tiết: Dịch vụ cung cấp cơ sở lưu trú ngắn hạn là phương tiện lưu trú làm bằng vải, bạt được sử dụng cho khách du lịch trong bãi cắm trại, du lịch dã ngoại. (không hoạt động tại trụ sở).
36	Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí. (Cam kết không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh).
37	Xây dựng nhà để ở.
38	Xây dựng nhà không để ở.
39	Xây dựng công trình đường sắt.

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh
40	Xây dựng công trình đường bộ
41	Xây dựng công trình điện (Doanh nghiệp không cung cấp hàng hóa, dịch vụ thuộc độc quyền Nhà nước, không hoạt động thương mại theo ND 94/2017/ND-CP về hàng hóa, dịch vụ độc quyền Nhà nước).
42	Xây dựng công trình cấp, thoát nước.
43	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc.
44	Xây dựng công trình công ích khác.
45	Xây dựng công trình thủy.
46	Xây dựng công trình khai khoáng.
47	Xây dựng công trình chế biến, chế tạo.
48	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.
49	Chuẩn bị mặt bằng.
50	Lắp đặt hệ thống điện.
51	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí (trừ lắp đặt các thiết bị lạnh (thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, điều hòa không khí, làm lạnh nước) sử dụng ga lạnh R22 trong lĩnh vực chế biến thủy hải sản và trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).
52	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác.
53	Vệ sinh chung nhà cửa (trừ dịch vụ xông hơi, khử trùng).
54	Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt (trừ dịch vụ xông hơi, khử trùng).
55	Kiểm tra và phân tích kỹ thuật.
56	Thu gom rác thải không độc hại.
57	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. (không hoạt động tại trụ sở).
58	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu (trừ bán buôn bình gas, khí dầu mỏ LPG, dầu nhớt cặn, vàng miếng, súng, đạn, loại dùng đi săn hoặc thể thao và tiền kim khí; trừ bán buôn hóa chất tại trụ sở; Thực hiện theo Quyết định 64/2009/QĐ-UBND ngày 31/7/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định 79/2009/QĐ-UBND ngày 17/10/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt Quy hoạch nông sản trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh).
59	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển.
60	Sản xuất các cấu kiện kim loại.

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh
61	Sản xuất thùng, bể chứa và dụng cụ chứa đựng bằng kim loại.
62	Sản xuất điện. (trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia và quản lý lưới điện phân phối, thủy điện đa mục tiêu, điện hạt nhân)
63	Truyền tải và phân phối điện (trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia và quản lý lưới điện phân phối, thủy điện đa mục tiêu, điện hạt nhân).
64	Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu (trừ hoạt động của những nhà báo độc lập; Hoạt động đánh giá trừ bất động sản và bảo hiểm (cho đồ cổ, đồ trang sức ...); Thanh toán hối phiếu và thông tin tỷ lệ lượng; Tư vấn chứng khoán; tư vấn kế toán, tài chính, pháp lý).
65	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Hoạt động tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật).
66	Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình (trừ bán buôn dược phẩm).
67	Bán lẻ thuốc, dụng cụ y tế, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh (Chi tiết: Bán lẻ nước hoa, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh).
68	Cho thuê xe có động cơ.
69	Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí.
70	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu (trừ dịch vụ lấy lại tài sản, máy thu tiền xu đổ xe, hoạt động đấu giá độc lập, quản lý và bảo vệ trật tự tại các chợ)
71	Dịch vụ phục vụ đồ uống (không hoạt động tại trụ sở).
72	Vận tải hành khách đường bộ khác.
73	Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh (không hoạt động tại trụ sở).
74	Bán lẻ sản phẩm thuốc lá, thuốc Lào trong các cửa hàng chuyên doanh (không hoạt động tại trụ sở).
75	Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao (trừ hoạt động của các sân nhảy).
76	Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp.
77	Vận tải hành khách bằng xe buýt trong nội thành.
78	Vận tải hành khách bằng xe buýt giữa nội thành và ngoại thành, liên tỉnh.
79	Vận tải hành khách bằng xe buýt loại khác.
80	Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt).
81	Vận tải hành khách ven biển và viễn dương.

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh
82	Vận tải hành khách đường thủy nội địa.
83	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy (trừ kinh doanh bến thủy nội địa).
84	Khai thác, xử lý và cung cấp nước (Không hoạt động tại trụ sở).
85	Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại (Không hoạt động tại trụ sở).
86	Tái chế phế liệu (Không hoạt động tại trụ sở).
87	Hoạt động sản xuất phim điện ảnh, phim video và chương trình truyền hình. (trừ phát sóng, sản xuất phim và không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh)
88	Hoạt động hậu kỳ. (trừ phát sóng, sản xuất phim và không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh)
89	Hoạt động phát hành phim điện ảnh, phim video và chương trình truyền hình. Chi tiết: Hoạt động phát hành phim điện ảnh, phim video (trừ sản xuất phim, phát sóng).
90	Hoạt động ghi âm và xuất bản âm nhạc. Chi tiết: Hoạt động ghi âm (trừ kinh doanh karaoke).

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

1. Mục đích phát hành

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

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

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

IV. ĐÁNH GIÁ VIỆC ĐÁP ỨNG ĐIỀU KIỆN PHÁT HÀNH

Khoản 1, Khoản 3 Điều 10 Nghị Định 163 quy định các điều kiện mà Tổ Chức Phát Hành phải đáp ứng khi phát hành Trái Phiếu. Dưới đây là đánh giá về việc Tổ Chức Phát Hành đáp ứng các điều kiện này

- Điều kiện loại hình doanh nghiệp:** Điểm a Khoản 1 Điều 10 Nghị định 163 yêu cầu doanh nghiệp phát hành trái phiếu phải là công ty cổ phần hoặc công ty trách nhiệm hữu hạn. Với loại hình là công ty cổ phần, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Giấy CNĐKDN.

2. **Điều kiện về thời gian hoạt động:** Điểm b Khoản 1 Điều 10 Nghị định 163 yêu cầu doanh nghiệp có thời gian hoạt động tối thiểu 1 năm. Với việc được thành lập từ 1992, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Giấy CNĐKDN.
3. **Điều kiện báo cáo tài chính:** Điểm c Khoản 1 Điều 10 đòi hỏi doanh nghiệp có báo cáo tài chính của năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán. Khoản 3 Điều 13 Nghị định 163 quy định thêm rằng báo cáo tài chính được kiểm toán phải là báo cáo chấp thuận toàn phần hoặc có ý kiến ngoại trừ và nếu có ý kiến ngoại trừ thì doanh nghiệp phải giải thích về yếu tố ngoại trừ và ảnh hưởng của yếu tố này đến khả năng trả nợ gốc và lãi trái phiếu. Như thể hiện trong Mục VII dưới đây, Tổ Chức Phát Hành đã đáp ứng điều kiện này.
4. **Điều kiện số lượng nhà đầu tư:** Điểm d Khoản 1 Điều 10 Nghị định 163 đòi hỏi số lượng nhà đầu tư mua Trái Phiếu không được quá 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp. Điều 16 Mục V (*Đối tượng mua Trái Phiếu*) và Điều 20 Mục V (*Hạn chế giao dịch Trái Phiếu*) dưới đây quy định rõ việc hạn chế số lượng này. Do vậy, Tổ Chức Phát Hành cũng đáp ứng được điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Phương Án Phát Hành.
5. **Điều kiện về phương án phát hành:** Điểm đ Khoản 1 Điều 10 Nghị định 163 yêu cầu doanh nghiệp có phương án phát hành trái phiếu được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Tại thời điểm Phương Án Phát Hành này được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị, Tổ Chức Phát Hành đã đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Tổ Chức Phát Hành và Phương Án Phát Hành.
6. **Điều kiện về lịch sử trả nợ trái phiếu:** Điểm e Khoản 1 Điều 10 Nghị định 163 yêu cầu doanh nghiệp thanh toán đầy đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu. Như thể hiện trong Điều 2 Mục VI (*Lịch sử trả nợ trái phiếu*) dưới đây, trong 03 (ba) năm gần nhất (từ 2017 đến hết 2019), Tổ Chức Phát Hành tuân thủ đầy đủ việc trả nợ theo các trái phiếu đã phát hành. Do vậy, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng điều kiện này.
7. **Điều kiện về tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn:** Điểm g Khoản 1 Điều 10 Nghị định 163 quy định điều kiện đảm bảo yêu cầu về tỷ lệ an toàn tài chính và tỷ lệ bảo đảm an toàn. Do Tổ Chức Phát Hành không kinh doanh trong các ngành nghề mà pháp luật chuyên ngành có yêu cầu về tỷ lệ an toàn tài chính và bảo đảm an toàn, điều kiện này không áp dụng cho Tổ Chức Phát Hành.
8. **Điều kiện về quyết định của Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị:** Điều 10.3 quy định việc Tổ Chức Phát Hành là công ty đại chúng phải đáp ứng điều kiện chào bán chứng khoán riêng lẻ của công ty đại chúng theo quy định tại Khoản 6 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán. Theo đó, Tổ Chức Phát Hành phải có quyết định của Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị thông qua phương án chào bán và sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán; xác định rõ đối tượng, số lượng nhà đầu tư. Tại thời điểm Phương Án Phát Hành này được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị, Tổ Chức Phát Hành đã đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Tổ Chức Phát Hành và Phương Án Phát Hành.

V. NỘI DUNG ĐỢT PHÁT HÀNH

1. **Tên Trái Phiếu:** Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
2. **Loại hình Trái Phiếu:** Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản
3. **Mệnh giá:** 1.000.000 VND (Một triệu Đồng)/Trái Phiếu.
4. **Hình thức Trái Phiếu:** Bút toán ghi sổ, có phát hành giấy chứng nhận quyền sở hữu Trái Phiếu (nếu có yêu cầu).
5. **Lãi suất danh nghĩa (dự kiến):**

- (a) Lãi suất điều chỉnh định kỳ theo Kỳ Điều Chính Lãi Suất, trong đó “**Kỳ Điều Chính Lãi Suất**” có nghĩa là mỗi thời hạn 03 (ba) tháng liên tục bắt đầu từ ngày phát hành Trái Phiếu trong thời hạn Trái Phiếu.

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

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

Trong đó:

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

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

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

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

6. **Kỳ hạn Trái Phiếu:** 36 (ba mươi sáu) tháng
7. **Phương thức thanh toán gốc và lãi:** Thanh toán bằng cách chuyển khoản vào ngày làm việc. Lãi được định kỳ thanh toán sau mỗi Kỳ Tính Lãi và gốc được thanh toán một lần khi đáo hạn. Nếu ngày đó không phải là một ngày làm việc (là ngày mà các ngân hàng mở cửa giao dịch tại Việt Nam) thì ngày thanh toán sẽ là ngày làm việc ngay tiếp theo ngày đó.

8. **Bảo đảm cho Trái Phiếu:** Nghĩa vụ thanh toán, trả nợ và các nghĩa vụ tài chính khác liên quan đến Trái Phiếu được bảo đảm bởi các tài sản bảo đảm được nêu trong các Hợp Đồng Bảo Đảm (như được định nghĩa dưới đây) (gọi chung là **“Tài Sản Bảo Đảm”**):

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

- (a) Các hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo đảm quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng ủy quyền và các tài liệu, thỏa thuận đền bù giải phóng mặt bằng liên quan đến các thửa đất tại Khu Đất (như được định nghĩa dưới đây) giữa Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm với tư cách là bên nhận bảo đảm và cá nhân hoặc pháp nhân ký kết hợp đồng với tư cách là bên bảo đảm. Trong đó, Khu Đất có nghĩa là các thửa đất A1, A2, B1, B2, C1, C2, D, E1, E2 và F thuộc dự án *“Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi B”* tại Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi (Mã số doanh nghiệp: 0310778456) làm chủ đầu tư theo quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết 1/500 như sau:
- Số 1843/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 07 tháng 05 năm 2018
 - Số 1869/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1876/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1875/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1877/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1872/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1870/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1874/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1871/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1873/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
- (b) (Các) hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo đảm, Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất của một hoặc nhiều thửa đất trong Khu Đất giữa Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm với tư cách là bên nhận bảo đảm và Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi với tư cách là bên bảo đảm ngay khi có thể, nhưng trong mọi trường hợp không muộn hơn 30 (ba mươi) ngày làm việc kể từ ngày Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi được cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất;

- (c) Hợp đồng cầm cố/thế chấp sổ cổ phần tương đương với 70% (bảy mươi phần trăm) vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi được ký giữa các cổ đông sở hữu cổ phần và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm;
- (d) Hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo đảm quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu phức hợp du lịch sinh thái Mũi Yển (có chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Mũi Yển - Mã số doanh nghiệp: 3400571691 theo Quyết định chủ trương đầu tư số 2382/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận cấp ngày 18/09/2019) giữa Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm với tư cách là bên nhận bảo đảm và Công ty Cổ phần Mũi Yển với tư cách là bên bảo đảm.
- (e) Hợp đồng quản lý tài sản bảo đảm sẽ được ký giữa Tổ Chức Phát Hành, các bên bảo đảm và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm;
- (f) Các văn bản, tài liệu khác được ký kết giữa các bên bảo đảm và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm để tạo lập biện pháp bảo đảm nhằm bảo đảm cho nghĩa vụ Trái Phiếu;
- (g) Bất kỳ thỏa thuận nào mà mỗi bên bảo đảm tham gia thỏa thuận đó và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm đồng ý là một Hợp Đồng Bảo Đảm;
- (h) Các hợp đồng bảo đảm khác (nếu có); và
- (i) Tất cả văn bản, thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế của bất kỳ hợp đồng, thỏa thuận hoặc tài liệu nào liên quan đến các hợp đồng nêu từ Điểm a đến Điểm g Điều 8 Mục V trên đây.

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

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

- 9. **Khối lượng phát hành:** Tối đa 290.000.000.000 VND (Hai trăm chín mươi tỷ đồng Việt Nam).
- 10. **Phương thức phát hành:** Phát hành riêng lẻ theo Nghị Định 163 thông qua đại lý phát hành.
- 11. **Loại tiền tệ phát hành và thanh toán:** Đồng Việt Nam.
- 12. **Thời điểm phát hành dự kiến:** Trong Quý III năm 2020, thời điểm phát hành cụ thể do Tổng Giám đốc hoặc người được Tổng Giám đốc ủy quyền quyết định.
- 13. **Địa điểm phát hành:** Tại trụ sở của đại lý phát hành và các địa điểm khác (nếu có) theo quyết định cụ thể của Tổng Giám đốc.
- 14. **Số lượng đợt phát hành:** 01 đợt.
- 15. **Đối tượng mua Trái Phiếu:** Tổ chức và cá nhân Việt Nam và tổ chức, cá nhân nước ngoài. Số lượng đối tượng mua Trái Phiếu ban đầu (nhà đầu tư sơ cấp) là dưới 100 nhà đầu tư.
- 16. **Mua lại Trái Phiếu trước hạn:**

- (a) Tổ Chức Phát Hành có quyền mua lại một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu và người sở hữu Trái Phiếu có quyền đồng ý bán lại một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu đang sở hữu sau thời hạn 12 (mười hai) tháng kể từ ngày phát hành Trái Phiếu. Ngày mua lại Trái Phiếu trước hạn được xác định theo thông báo của Tổ Chức Phát Hành; và
- (b) Tổ Chức Phát Hành phải mua lại Trái Phiếu trước hạn theo yêu cầu của người sở hữu Trái Phiếu khi xảy ra sự kiện vi phạm thanh toán nghĩa vụ theo Trái Phiếu và bất kỳ sự kiện vi phạm nào khác theo thỏa thuận với người sở hữu Trái Phiếu.
- 17. Hoán đổi Trái Phiếu:** Tổ Chức Phát Hành không có phương án hoán đổi tự nguyện.
- 18. Đăng ký và lưu ký:** Ngay khi được phát hành, Trái Phiếu sẽ được đăng ký và lưu ký tại Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS (“VPS”) hoặc một tổ chức khác được Tổ Chức Phát Hành chỉ định.
- 19. Hạn chế giao dịch Trái Phiếu:** Trong thời hạn 12 (mười hai) tháng từ ngày hoàn thành đợt phát hành, Trái Phiếu bị hạn chế giao dịch trong phạm vi dưới 100 (một trăm) nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, trừ trường hợp theo quyết định của Tòa án hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật. Sau thời hạn này, Trái Phiếu được giao dịch không hạn chế về số lượng nhà đầu tư.
- 20. Quyền và trách nhiệm của người sở hữu Trái Phiếu:**
- Quyền:
- Được Tổ Chức Phát Hành thanh toán tiền lãi và gốc Trái Phiếu đầy đủ theo quy định của các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu;
 - Được tự do chuyển nhượng Trái Phiếu trong phạm vi hạn chế giao dịch nêu trên;
 - Được sử dụng Trái Phiếu để cho, tặng, để lại thừa kế, chiết khấu, cầm cố vay vốn trong các quan hệ dân sự theo quy định của pháp luật;
 - Được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu Trái Phiếu (nếu có yêu cầu);
 - Được hưởng các ưu đãi chiết khấu từ Tổ Chức Phát Hành (khi có yêu cầu) nếu lựa chọn đầu tư vào các sản phẩm bất động sản do Tổ Chức Phát Hành và/hoặc người có liên quan của Tổ Chức Phát Hành làm chủ đầu tư phù hợp với quy định của các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu và chính sách của Tổ Chức Phát Hành tại từng thời điểm; và
 - Các quyền khác được quy định trong các tài liệu phát hành.
- Trách nhiệm:
- Không được dùng Trái Phiếu thay thế tiền hoặc các phương tiện thanh toán khác;
 - Thực hiện việc đăng ký, cung cấp thông tin cho Tổ Chức Phát Hành theo quy định của pháp luật và chịu trách nhiệm về tính xác thực của các thông tin cung cấp cho Tổ Chức Phát Hành; và
 - Các trách nhiệm khác quy định tại các tài liệu phát hành.
- 21. Quyền và trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành:**

Quyền:

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

Trách nhiệm:

- Tuân thủ quy định của Nghị Định 163 và các văn bản quy phạm pháp luật khác về điều kiện phát hành, phương án phát hành, hồ sơ phát hành, công bố thông tin, chế độ báo cáo;
 - Phân bổ, quản lý, sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu đúng mục đích theo quy định tại Nghị Định 163 và Phương Án Phát Hành;
 - Thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc, lãi Trái Phiếu khi đến hạn và đảm bảo việc thực hiện các quyền kèm theo cho những người sở hữu Trái Phiếu;
 - Ưu đãi chiết khấu cho người sở hữu Trái Phiếu (khi có yêu cầu) trong trường hợp người sở hữu Trái Phiếu lựa chọn thực hiện quyền đầu tư vào các sản phẩm bất động sản do Tổ Chức Phát Hành và/hoặc người có liên quan của Tổ Chức Phát Hành làm chủ đầu tư theo các quy định của các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu và chính sách của Tổ Chức Phát Hành tại từng thời điểm;
 - Chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của các thông tin đã công bố và báo cáo tài chính; thực hiện chế độ quản lý tài chính, báo cáo và kế toán thống kê theo quy định của pháp luật;
 - Tuân thủ các cam kết, nghĩa vụ, thỏa thuận của mình trong các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu;
 - Duy trì hiệu lực của các chấp thuận cần thiết cho việc phát hành Trái Phiếu; và
 - Các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.
22. **Cam kết công bố thông tin:** Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện việc công bố thông tin theo đúng quy định của Nghị Định 163 và các văn bản quy phạm pháp luật khác; cung cấp thông tin về tài chính cho người sở hữu Trái Phiếu và tuân thủ các nghĩa vụ cung cấp thông tin khác quy định trong các tài liệu phát hành.
23. **Các cam kết khác đối với người sở hữu Trái Phiếu:** Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện nghĩa vụ của mình với tư cách là tổ chức phát hành đối với người sở hữu Trái Phiếu về điều kiện phát hành, thanh toán, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu Trái Phiếu và các điều kiện khác quy định tại các tài liệu phát hành.
24. **Các điều kiện và điều khoản khác của Trái Phiếu:** Được quy định cụ thể trong các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu và các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu và do Tổng Giám đốc quyết định.
- VI. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ TRẢ NỢ GỐC/LÃI TRÁI PHIẾU TRONG 3 NĂM GẦN NHẤT**

1. Tình hình tài chính

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

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2018 (Trình bày lại)	Năm 2017 (Trình bày lại)
Vốn chủ sở hữu (tỷ VND)	24.461	19.970	12.754
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu (lần)	2,68	2,46	2,99
Lợi nhuận sau thuế (tỷ VND)	3.387	3.279	1.569
Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	13,85%	16,42%	12,30%

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

2. Lịch sử trả nợ trái phiếu

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

Ngày phát hành trái phiếu	Khối lượng trái phiếu phát hành thực tế	Loại hình trái phiếu	Ngày đáo hạn trái phiếu	Hiện trạng
20/01/2017	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	20/01/2020	Đã tắt toán trái phiếu
28/02/2017	500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	28/02/2019	Đã tắt toán trái phiếu
31/03/2017	1.000 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	31/03/2019	Đã tắt toán trái phiếu
31/03/2017	550 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	31/03/2019	Đã tắt toán trái phiếu
31/03/2017	250 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	31/03/2019	Đã tắt toán trái phiếu

06/06/2017	1.000 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	06/06/2021	Đã mua lại trái phiếu trước hạn
06/06/2017	500 tỷ đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	06/06/2021	Đã mua lại trái phiếu trước hạn
08/08/2017	500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	08/08/2019	Đã tắt toán trái phiếu
08/08/2017	500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	08/08/2019	Đã tắt toán trái phiếu
08/02/2018	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	08/02/2019	Đã tắt toán trái phiếu
27/04/2018	3.648 tỷ Đồng	Trái phiếu chuyển đổi, không có tài sản bảo đảm	27/04/2023	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 5,5%/năm
18/05/2018	400 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	18/05/2021	Đã mua lại trái phiếu trước hạn
28/05/2018	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	28/05/2019	Đã tắt toán trái phiếu
26/06/2018	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	26/06/2019	Đã tắt toán trái phiếu
18/07/2018	100 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	18/07/2019	Đã tắt toán trái phiếu
18/07/2018	100 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	18/07/2019	Đã tắt toán trái phiếu

27/10/2018	1.868,8 tỷ Đồng	Trái phiếu chuyển đổi, không có tài sản bảo đảm	27/04/2023	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 5,5%/năm
31/10/2018	146,84 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	31/10/2019	Đã tắt toán trái phiếu
24/12/2018	700 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	24/12/2021	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 12,2%/năm
24/12/2018	300 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	24/12/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 12,2%/năm
29/12/2018	500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	29/06/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 12,2%/năm
29/03/2019	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	29/03/2020	Đã tắt toán trái phiếu
14/05/2019	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	14/05/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 10,58%/năm
24/05/2019	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	24/05/2021	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 11,08%/năm
28/06/2019	1.300 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	29/05/2023	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 12,24%/năm
27/09/2019	100 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	27/09/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày

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

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

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

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

VIII. KẾ HOẠCH BỐ TRÍ NGUỒN VỐN TRẢ NỢ

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

IX. CÁC TỔ CHỨC THAM GIA VÀ TRÁCH NHIỆM

1. Đại Lý Phát Hành

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

- (a) Cung cấp dịch vụ đại lý phát hành cho Tổ Chức Phát Hành theo hợp đồng đại lý phát hành trái phiếu ký kết với Tổ Chức Phát Hành;

- (b) Cùng với Tổ Chức Phát Hành đảm bảo tuân thủ quy định về giới hạn số lượng nhà đầu tư ban đầu (nhà đầu tư sơ cấp) nêu trên; và
- (c) Các trách nhiệm khác theo quy định của Nghị Định 163.

Đại lý phát hành cho Trái Phiếu là VPS hoặc một tổ chức khác được Tổ Chức Phát Hành chỉ định.

2. Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm

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

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

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

3. Đại Lý Quản Lý Các Tài Khoản

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

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

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

4. Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký

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

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

Đại lý đăng ký và lưu ký cho Trái Phiếu là VPS hoặc một tổ chức khác được Tổ Chức Phát Hành chỉ định.

PHỤ LỤC 5
PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU 340



PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU 340

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

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ

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

II. TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Thông tin chung về Tổ Chức Phát Hành

- Tên Tổ Chức Phát Hành: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty cổ phần
- Địa chỉ trụ sở chính: 313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 07, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 thay đổi lần thứ 50 ngày 10/03/2020 (“**Giấy CNĐKDN**”)
- Điện thoại: 08. 39153 666
- Vốn điều lệ đăng ký tính đến thời điểm ngày 30/06/2020: 9.695.407.970.000 VNĐ (Chín nghìn sáu trăm chín mươi lăm tỷ, bốn trăm lẻ bảy triệu, chín trăm bảy mươi nghìn đồng Việt Nam)
- Ngành nghề hoạt động kinh doanh:

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh
1	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.
2	Tư vấn máy vi tính và quản trị hệ thống máy vi tính. Chi tiết: Dịch vụ máy tính và các dịch vụ liên quan (CPC 841-845, 849).

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh
3	Hoạt động tư vấn quản lý. Chi tiết: Dịch vụ tư vấn quản lý (CPC 865, trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật). Dịch vụ tư vấn quản lý dự án khác với dịch vụ xây dựng.
4	Sửa chữa thiết bị điện tử và quang học. Chi tiết: Dịch vụ sửa chữa, bảo dưỡng máy móc, thiết bị (không bao gồm sửa chữa tàu biển, máy bay hoặc các phương tiện và thiết bị vận tải khác) (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).
5	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. (không hoạt động tại trụ sở).
6	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.
7	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: kinh doanh bất động sản (thực hiện theo khoản 1 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản).
8	Phá dỡ Chi tiết: Dịch vụ tháo dỡ.
9	Hoàn thiện công trình xây dựng. Chi tiết: Công tác hoàn thiện công trình nhà cao tầng.
10	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác Chi tiết: Các công tác thi công khác.
11	Thoát nước và xử lý nước thải. Chi tiết: Dịch vụ xử lý nước thải (không hoạt động tại trụ sở).
12	Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại. Chi tiết: Dịch vụ xử lý rác thải (không hoạt động tại trụ sở).
13	Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp Chi tiết: Công tác lắp dựng và lắp đặt (CPC 511, 515, 518)
14	Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá, thuốc láo lưu động hoặc tại chợ. Chi tiết: Dịch vụ cung cấp thức ăn (CPC 642) và đồ uống (CPC 643).
15	Hoạt động thiết kế chuyên dụng. Chi tiết: Dịch vụ thiết kế kỹ thuật cho việc lắp đặt cơ khí và lắp đặt điện cho các tòa nhà (CPC 86723). Dịch vụ thiết kế kỹ thuật cho việc xây dựng cho các công trình kỹ thuật dân dụng (CPC 86724).
16	Đại lý du lịch.
17	Điều hành tua du lịch.
18	Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch.
19	Hoạt động chiếu phim.
20	Hoạt động của các cơ sở thể thao. (trừ hoạt động của các sân nháy).

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh
21	Hoạt động thể thao khác. (trừ hoạt động của các chuồng nuôi ngựa đua, các chuồng nuôi chó).
22	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề. (trừ kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài và kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng trên mạng).
23	Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu. (trừ hoạt động của các sân nhảy; trừ kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài và kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng trên mạng).
24	Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khoẻ tương tự (trừ hoạt động thể thao) (không hoạt động tại trụ sở).
25	Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú.
26	Cắt tóc, làm đầu, gội đầu (trừ hoạt động gây chảy máu).
27	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan.
28	Giáo dục thể thao và giải trí (trừ hoạt động của các sân nhảy).
29	Hoạt động của các vườn bách thảo, bách thú và khu bảo tồn tự nhiên.
30	Bán lẻ thiết bị, dụng cụ thể dục, thể thao trong các cửa hàng chuyên doanh.
31	Bán lẻ trò chơi, đồ chơi trong các cửa hàng chuyên doanh (trừ đồ chơi có hại cho giáo dục nhân cách, sức khỏe của trẻ em hoặc ảnh hưởng đến an ninh trật tự, an toàn xã hội).
32	Bán lẻ hàng may mặc, giày dép, hàng da và giả da trong các cửa hàng chuyên doanh.
33	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động.
34	Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng.
35	Cơ sở lưu trú khác. Chi tiết: Dịch vụ cung cấp cơ sở lưu trú ngắn hạn là phương tiện lưu trú làm bằng vải, bạt được sử dụng cho khách du lịch trong bãi cắm trại, du lịch dã ngoại. (không hoạt động tại trụ sở).
36	Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí. (Cam kết không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh).
37	Xây dựng nhà để ở.
38	Xây dựng nhà không để ở.
39	Xây dựng công trình đường sắt.

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh
40	Xây dựng công trình đường bộ
41	Xây dựng công trình điện (Doanh nghiệp không cung cấp hàng hóa, dịch vụ thuộc độc quyền Nhà nước, không hoạt động thương mại theo ND 94/2017/ND-CP về hàng hóa, dịch vụ độc quyền Nhà nước).
42	Xây dựng công trình cấp, thoát nước.
43	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc.
44	Xây dựng công trình công ích khác.
45	Xây dựng công trình thủy.
46	Xây dựng công trình khai khoáng.
47	Xây dựng công trình chế biến, chế tạo.
48	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.
49	Chuẩn bị mặt bằng.
50	Lắp đặt hệ thống điện.
51	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí (trừ lắp đặt các thiết bị lạnh (thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, điều hòa không khí, làm lạnh nước) sử dụng ga lạnh R22 trong lĩnh vực chế biến thủy hải sản và trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).
52	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác.
53	Vệ sinh chung nhà cửa (trừ dịch vụ xông hơi, khử trùng).
54	Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt (trừ dịch vụ xông hơi, khử trùng).
55	Kiểm tra và phân tích kỹ thuật.
56	Thu gom rác thải không độc hại.
57	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. (không hoạt động tại trụ sở).
58	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu (trừ bán buôn bình gas, khí dầu mỏ LPG, dầu nhớt cặn, vàng miếng, súng, đạn, loại dùng đi săn hoặc thể thao và tiền kim khí; trừ bán buôn hóa chất tại trụ sở; Thực hiện theo Quyết định 64/2009/QĐ-UBND ngày 31/7/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định 79/2009/QĐ-UBND ngày 17/10/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt Quy hoạch nông sản trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh).
59	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển.
60	Sản xuất các cấu kiện kim loại.

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh
61	Sản xuất thùng, bể chứa và dụng cụ chứa đựng bằng kim loại.
62	Sản xuất điện. (trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia và quản lý lưới điện phân phối, thủy điện đa mục tiêu, điện hạt nhân)
63	Truyền tải và phân phối điện (trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia và quản lý lưới điện phân phối, thủy điện đa mục tiêu, điện hạt nhân).
64	Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu (trừ hoạt động của những nhà báo độc lập; Hoạt động đánh giá trừ bất động sản và bảo hiểm (cho đồ cổ, đồ trang sức ...); Thanh toán hối phiếu và thông tin tỷ lệ lượng; Tư vấn chứng khoán; tư vấn kế toán, tài chính, pháp lý).
65	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Hoạt động tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật).
66	Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình (trừ bán buôn dược phẩm).
67	Bán lẻ thuốc, dụng cụ y tế, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh (Chi tiết: Bán lẻ nước hoa, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh).
68	Cho thuê xe có động cơ.
69	Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí.
70	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu (trừ dịch vụ lấy lại tài sản, máy thu tiền xu đổ xe, hoạt động đấu giá độc lập, quản lý và bảo vệ trật tự tại các chợ)
71	Dịch vụ phục vụ đồ uống (không hoạt động tại trụ sở).
72	Vận tải hành khách đường bộ khác.
73	Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh (không hoạt động tại trụ sở).
74	Bán lẻ sản phẩm thuốc lá, thuốc lào trong các cửa hàng chuyên doanh (không hoạt động tại trụ sở).
75	Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao (trừ hoạt động của các sân nhảy).
76	Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp.
77	Vận tải hành khách bằng xe buýt trong nội thành.
78	Vận tải hành khách bằng xe buýt giữa nội thành và ngoại thành, liên tỉnh.
79	Vận tải hành khách bằng xe buýt loại khác.
80	Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt).
81	Vận tải hành khách ven biển và viễn dương.

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh
82	Vận tải hành khách đường thủy nội địa.
83	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy (trừ kinh doanh bến thủy nội địa).
84	Khai thác, xử lý và cung cấp nước (Không hoạt động tại trụ sở).
85	Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại (Không hoạt động tại trụ sở).
86	Tái chế phế liệu (Không hoạt động tại trụ sở).
87	Hoạt động sản xuất phim điện ảnh, phim video và chương trình truyền hình. (trừ phát sóng, sản xuất phim và không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh)
88	Hoạt động hậu kỳ. (trừ phát sóng, sản xuất phim và không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh)
89	Hoạt động phát hành phim điện ảnh, phim video và chương trình truyền hình. Chi tiết: Hoạt động phát hành phim điện ảnh, phim video (trừ sản xuất phim, phát sóng).
90	Hoạt động ghi âm và xuất bản âm nhạc. Chi tiết: Hoạt động ghi âm (trừ kinh doanh karaoke).

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

1. Mục đích phát hành

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

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

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

IV. ĐÁNH GIÁ VIỆC ĐÁP ỨNG ĐIỀU KIỆN PHÁT HÀNH

Khoản 1, Khoản 3 Điều 10 Nghị Định 163 quy định các điều kiện mà Tổ Chức Phát Hành phải đáp ứng khi phát hành Trái Phiếu. Dưới đây là đánh giá về việc Tổ Chức Phát Hành đáp ứng các điều kiện này

- Điều kiện loại hình doanh nghiệp:** Điểm a Khoản 1 Điều 10 Nghị định 163 yêu cầu doanh nghiệp phát hành trái phiếu phải là công ty cổ phần hoặc công ty trách nhiệm hữu hạn. Với loại hình là công ty cổ phần, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Giấy CNĐKDN.

2. **Điều kiện về thời gian hoạt động:** Điểm b Khoản 1 Điều 10 Nghị định 163 yêu cầu doanh nghiệp có thời gian hoạt động tối thiểu 1 năm. Với việc được thành lập từ 1992, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Giấy CNĐKDN.
3. **Điều kiện báo cáo tài chính:** Điểm c Khoản 1 Điều 10 đòi hỏi doanh nghiệp có báo cáo tài chính của năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán. Khoản 3 Điều 13 Nghị định 163 quy định thêm rằng báo cáo tài chính được kiểm toán phải là báo cáo chấp thuận toàn phần hoặc có ý kiến ngoại trừ và nếu có ý kiến ngoại trừ thì doanh nghiệp phải giải thích về yếu tố ngoại trừ và ảnh hưởng của yếu tố này đến khả năng trả nợ gốc và lãi trái phiếu. Như thể hiện trong Mục VII dưới đây, Tổ Chức Phát Hành đã đáp ứng điều kiện này.
4. **Điều kiện số lượng nhà đầu tư:** Điểm d Khoản 1 Điều 10 Nghị định 163 đòi hỏi số lượng nhà đầu tư mua Trái Phiếu không được quá 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp. Điều 16 Mục V (*Đối tượng mua Trái Phiếu*) và Điều 20 Mục V (*Hạn chế giao dịch Trái Phiếu*) dưới đây quy định rõ việc hạn chế số lượng này. Do vậy, Tổ Chức Phát Hành cũng đáp ứng được điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Phương Án Phát Hành.
5. **Điều kiện về phương án phát hành:** Điểm đ Khoản 1 Điều 10 Nghị định 163 yêu cầu doanh nghiệp có phương án phát hành trái phiếu được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Tại thời điểm Phương Án Phát Hành này được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị, Tổ Chức Phát Hành đã đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Tổ Chức Phát Hành và Phương Án Phát Hành.
6. **Điều kiện về lịch sử trả nợ trái phiếu:** Điểm e Khoản 1 Điều 10 Nghị định 163 yêu cầu doanh nghiệp thanh toán đầy đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu. Như thể hiện trong Điều 2 Mục VI (*Lịch sử trả nợ trái phiếu*) dưới đây, trong 03 (ba) năm gần nhất (từ 2017 đến hết 2019), Tổ Chức Phát Hành tuân thủ đầy đủ việc trả nợ theo các trái phiếu đã phát hành. Do vậy, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng điều kiện này.
7. **Điều kiện về tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn:** Điểm g Khoản 1 Điều 10 Nghị định 163 quy định điều kiện đảm bảo yêu cầu về tỷ lệ an toàn tài chính và tỷ lệ bảo đảm an toàn. Do Tổ Chức Phát Hành không kinh doanh trong các ngành nghề mà pháp luật chuyên ngành có yêu cầu về tỷ lệ an toàn tài chính và bảo đảm an toàn, điều kiện này không áp dụng cho Tổ Chức Phát Hành.
8. **Điều kiện về quyết định của Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị:** Điều 10.3 quy định việc Tổ Chức Phát Hành là công ty đại chúng phải đáp ứng điều kiện chào bán chứng khoán riêng lẻ của công ty đại chúng theo quy định tại Khoản 6 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán. Theo đó, Tổ Chức Phát Hành phải có quyết định của Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị thông qua phương án chào bán và sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán; xác định rõ đối tượng, số lượng nhà đầu tư. Tại thời điểm Phương Án Phát Hành này được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị, Tổ Chức Phát Hành đã đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Tổ Chức Phát Hành và Phương Án Phát Hành.

V. NỘI DUNG ĐỢT PHÁT HÀNH

1. **Tên Trái Phiếu:** Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
2. **Loại hình Trái Phiếu:** Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản
3. **Mệnh giá:** 1.000.000 VND (Một triệu Đồng)/Trái Phiếu.
4. **Hình thức Trái Phiếu:** Bút toán ghi sổ, có phát hành giấy chứng nhận quyền sở hữu Trái Phiếu (nếu có yêu cầu).
5. **Lãi suất danh nghĩa (dự kiến):**
 - (a) Lãi suất điều chỉnh định kỳ theo Kỳ Điều Chỉnh Lãi Suất, trong đó “**Kỳ Điều Chỉnh Lãi Suất**” có nghĩa là mỗi thời hạn 03 (ba) tháng liên tục bắt đầu từ ngày phát hành Trái Phiếu trong thời hạn Trái Phiếu.

Một Kỳ Tính Lãi bao gồm 02 (hai) Kỳ Điều Chỉnh Lãi Suất và lãi phải trả trên gốc Trái Phiếu của một Kỳ Tính Lãi sẽ bằng tổng của các khoản lãi áp dụng theo lãi suất của mỗi Kỳ Điều Chỉnh Lãi Suất thuộc Kỳ Tính Lãi có liên quan.
 - (b) Lãi suất áp dụng cho Kỳ Tính Lãi đầu tiên là 11%/năm (Mười một phần trăm một năm).
 - (c) Lãi suất áp dụng cho các Kỳ Tính Lãi tiếp theo: Lãi Suất Tham Chiếu của Kỳ Điều Chỉnh Lãi Suất đó cộng (+) biên độ 3,9%/năm (Ba phẩy chín phần trăm một năm) nhưng không thấp hơn 11%/năm (Mười một phần trăm một năm).

Trong đó:

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

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

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

“**Ngày Xác Định Lãi Suất**” đối với mỗi Kỳ Điều Chỉnh Lãi Suất, có nghĩa là ngày làm việc thứ năm trước ngày đầu tiên của Kỳ Điều Chỉnh Lãi Suất đó.
6. **Kỳ hạn Trái Phiếu:** 36 (ba mươi sáu) tháng
7. **Phương thức thanh toán gốc và lãi:** Thanh toán bằng cách chuyển khoản vào ngày làm việc. Lãi được định kỳ thanh toán sau mỗi Kỳ Tính Lãi và gốc được thanh toán một lần khi đáo hạn. Nếu ngày đó không phải là một ngày làm việc (là ngày mà các ngân hàng mở cửa giao dịch tại Việt Nam) thì ngày thanh toán sẽ là ngày làm việc ngay tiếp theo ngày đó.

8. **Bảo đảm cho Trái Phiếu:** Nghĩa vụ thanh toán, trả nợ và các nghĩa vụ tài chính khác liên quan đến Trái Phiếu được bảo đảm bởi các tài sản bảo đảm được nêu trong các Hợp Đồng Bảo Đảm (như được định nghĩa dưới đây) (gọi chung là “**Tài Sản Bảo Đảm**”):

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

- (a) Các hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo đảm quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng ủy quyền và các tài liệu, thỏa thuận đền bù giải phóng mặt bằng liên quan đến các thửa đất tại Khu Đất (như được định nghĩa dưới đây) giữa Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm với tư cách là bên nhận bảo đảm và cá nhân hoặc pháp nhân ký kết hợp đồng với tư cách là bên bảo đảm. Trong đó, Khu Đất có nghĩa là các thửa đất A1, A2, B1, B2, C1, C2, D, E1, E2 và F thuộc dự án “*Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi B*” tại Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi (Mã số doanh nghiệp: 0310778456) làm chủ đầu tư theo quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết 1/500 như sau:
- Số 1843/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 07 tháng 05 năm 2018
 - Số 1869/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1876/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1875/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1877/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1872/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1870/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1874/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1871/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1873/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
- (b) (Các) hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo đảm, Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất của một hoặc nhiều thửa đất trong Khu Đất giữa Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm với tư cách là bên nhận bảo đảm và Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi với tư cách là bên bảo đảm ngay khi có thể, nhưng trong mọi trường hợp không muộn hơn 30 (ba mươi) ngày làm việc kể từ ngày Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi được cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất;

- (c) Hợp đồng cầm cố/thể chấp sổ cổ phần tương đương với 70% (bảy mươi phần trăm) vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Thanh Mỹ Lợi được ký giữa các cổ đông sở hữu cổ phần và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm;
- (d) Hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo đảm quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu phức hợp du lịch sinh thái Mũi Yến (có chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Mũi Yến - Mã số doanh nghiệp: 3400571691 theo Quyết định chủ trương đầu tư số 2382/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận cấp ngày 18/09/2019) giữa Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm với tư cách là bên nhận bảo đảm và Công ty Cổ phần Mũi Yến với tư cách là bên bảo đảm.
- (e) Hợp đồng quản lý tài sản bảo đảm sẽ được ký giữa Tổ Chức Phát Hành, các bên bảo đảm và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm;
- (f) Các văn bản, tài liệu khác được ký kết giữa các bên bảo đảm và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm để tạo lập biện pháp bảo đảm nhằm bảo đảm cho nghĩa vụ Trái Phiếu;
- (g) Bất kỳ thỏa thuận nào mà mỗi bên bảo đảm tham gia thỏa thuận đó và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm đồng ý là một Hợp Đồng Bảo Đảm;
- (h) Các hợp đồng bảo đảm khác (nếu có); và
- (i) Tất cả văn bản, thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế của bất kỳ hợp đồng, thỏa thuận hoặc tài liệu nào liên quan đến các hợp đồng nêu từ Điểm a đến Điểm g Điều 8 Mục V trên đây.

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

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

9. **Khối lượng phát hành:** Tối đa 340.000.000.000 VND (Ba trăm bốn mươi tỷ đồng Việt Nam).
10. **Phương thức phát hành:** Phát hành riêng lẻ theo Nghị Định 163 thông qua đại lý phát hành.
11. **Loại tiền tệ phát hành và thanh toán:** Đồng Việt Nam.
12. **Thời điểm phát hành dự kiến:** Trong Quý III năm 2020, thời điểm phát hành cụ thể do Tổng Giám đốc hoặc người được Tổng Giám đốc ủy quyền quyết định.
13. **Địa điểm phát hành:** Tại trụ sở của đại lý phát hành và các địa điểm khác (nếu có) theo quyết định cụ thể của Tổng Giám đốc.
14. **Số lượng đợt phát hành:** 01 đợt.
15. **Đối tượng mua Trái Phiếu:** Tổ chức và cá nhân Việt Nam và tổ chức, cá nhân nước ngoài. Số lượng đối tượng mua Trái Phiếu ban đầu (nhà đầu tư sơ cấp) là dưới 100 nhà đầu tư.
16. **Mua lại Trái Phiếu trước hạn:**

- (a) Tổ Chức Phát Hành có quyền mua lại một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu và người sở hữu Trái Phiếu có quyền đồng ý bán lại một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu đang sở hữu sau thời hạn 12 (mười hai) tháng kể từ ngày phát hành Trái Phiếu. Ngày mua lại Trái Phiếu trước hạn được xác định theo thông báo của Tổ Chức Phát Hành; và
- (b) Tổ Chức Phát Hành phải mua lại Trái Phiếu trước hạn theo yêu cầu của người sở hữu Trái Phiếu khi xảy ra sự kiện vi phạm thanh toán nghĩa vụ theo Trái Phiếu và bất kỳ sự kiện vi phạm nào khác theo thỏa thuận với người sở hữu Trái Phiếu.

17. Hoán đổi Trái Phiếu: Tổ Chức Phát Hành không có phương án hoán đổi tự nguyện.

18. Đăng ký và lưu ký: Ngay khi được phát hành, Trái Phiếu sẽ được đăng ký và lưu ký tại Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS (“VPS”) hoặc một tổ chức khác được Tổ Chức Phát Hành chỉ định.

19. Hạn chế giao dịch Trái Phiếu: Trong thời hạn 12 (mười hai) tháng từ ngày hoàn thành đợt phát hành, Trái Phiếu bị hạn chế giao dịch trong phạm vi dưới 100 (một trăm) nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, trừ trường hợp theo quyết định của Tòa án hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật. Sau thời hạn này, Trái Phiếu được giao dịch không hạn chế về số lượng nhà đầu tư.

20. Quyền và trách nhiệm của người sở hữu Trái Phiếu:

Quyền:

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

Trách nhiệm:

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

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

Quyền:

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

Trách nhiệm:

- Tuân thủ quy định của Nghị Định 163 và các văn bản quy phạm pháp luật khác về điều kiện phát hành, phương án phát hành, hồ sơ phát hành, công bố thông tin, chế độ báo cáo;
 - Phân bổ, quản lý, sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu đúng mục đích theo quy định tại Nghị Định 163 và Phương Án Phát Hành;
 - Thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc, lãi Trái Phiếu khi đến hạn và đảm bảo việc thực hiện các quyền kèm theo cho những người sở hữu Trái Phiếu;
 - Ưu đãi chiết khấu cho người sở hữu Trái Phiếu (khi có yêu cầu) trong trường hợp người sở hữu Trái Phiếu lựa chọn thực hiện quyền đầu tư vào các sản phẩm bất động sản do Tổ Chức Phát Hành và/hoặc người có liên quan của Tổ Chức Phát Hành làm chủ đầu tư theo các quy định của các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu và chính sách của Tổ Chức Phát Hành tại từng thời điểm;
 - Chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của các thông tin đã công bố và báo cáo tài chính; thực hiện chế độ quản lý tài chính, báo cáo và kế toán thống kê theo quy định của pháp luật;
 - Tuân thủ các cam kết, nghĩa vụ, thỏa thuận của mình trong các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu;
 - Duy trì hiệu lực của các chấp thuận cần thiết cho việc phát hành Trái Phiếu; và
 - Các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.
22. **Cam kết công bố thông tin:** Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện việc công bố thông tin theo đúng quy định của Nghị Định 163 và các văn bản quy phạm pháp luật khác; cung cấp thông tin về tài chính cho người sở hữu Trái Phiếu và tuân thủ các nghĩa vụ cung cấp thông tin khác quy định trong các tài liệu phát hành.
23. **Các cam kết khác đối với người sở hữu Trái Phiếu:** Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện nghĩa vụ của mình với tư cách là tổ chức phát hành đối với người sở hữu Trái Phiếu về điều kiện phát hành, thanh toán, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu Trái Phiếu và các điều kiện khác quy định tại các tài liệu phát hành.
24. **Các điều kiện và điều khoản khác của Trái Phiếu:** Được quy định cụ thể trong các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu và các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu và do Tổng Giám đốc quyết định.
- VI. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ TRẢ NỢ GỐC/LÃI TRÁI PHIẾU TRONG 3 NĂM GẦN NHẤT**

1. Tình hình tài chính

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

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2018 (Trình bày lại)	Năm 2017 (Trình bày lại)
Vốn chủ sở hữu (tỷ VND)	24.461	19.970	12.754
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu (lần)	2,68	2,46	2,99
Lợi nhuận sau thuế (tỷ VND)	3.387	3.279	1.569
Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	13,85%	16,42%	12,30%

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

2. Lịch sử trả nợ trái phiếu

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

Ngày phát hành trái phiếu	Khối lượng trái phiếu phát hành thực tế	Loại hình trái phiếu	Ngày đáo hạn trái phiếu	Hiện trạng
20/01/2017	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	20/01/2020	Đã tắt toán trái phiếu
28/02/2017	500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	28/02/2019	Đã tắt toán trái phiếu
31/03/2017	1.000 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	31/03/2019	Đã tắt toán trái phiếu
31/03/2017	550 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	31/03/2019	Đã tắt toán trái phiếu
31/03/2017	250 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	31/03/2019	Đã tắt toán trái phiếu

06/06/2017	1.000 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	06/06/2021	Đã mua lại trái phiếu trước hạn
06/06/2017	500 tỷ đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	06/06/2021	Đã mua lại trái phiếu trước hạn
08/08/2017	500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	08/08/2019	Đã tắt toán trái phiếu
08/08/2017	500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	08/08/2019	Đã tắt toán trái phiếu
08/02/2018	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	08/02/2019	Đã tắt toán trái phiếu
27/04/2018	3.648 tỷ Đồng	Trái phiếu chuyển đổi, không có tài sản bảo đảm	27/04/2023	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 5,5%/năm
18/05/2018	400 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	18/05/2021	Đã mua lại trái phiếu trước hạn
28/05/2018	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	28/05/2019	Đã tắt toán trái phiếu
26/06/2018	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	26/06/2019	Đã tắt toán trái phiếu
18/07/2018	100 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	18/07/2019	Đã tắt toán trái phiếu
18/07/2018	100 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	18/07/2019	Đã tắt toán trái phiếu

27/10/2018	1.868,8 tỷ Đồng	Trái phiếu chuyển đổi, không có tài sản bảo đảm	27/04/2023	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 5,5%/năm
31/10/2018	146,84 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	31/10/2019	Đã tắt toán trái phiếu
24/12/2018	700 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	24/12/2021	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 12,2%/năm
24/12/2018	300 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	24/12/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 12,2%/năm
29/12/2018	500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	29/06/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 12,2%/năm
29/03/2019	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	29/03/2020	Đã tắt toán trái phiếu
14/05/2019	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	14/05/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 10,58%/năm
24/05/2019	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	24/05/2021	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 11,08%/năm
28/06/2019	1.300 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	29/05/2023	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 12,24%/năm
27/09/2019	100 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	27/09/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày

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

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

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

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

VIII. KẾ HOẠCH BỐ TRÍ NGUỒN VỐN TRẢ NỢ

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

IX. CÁC TỔ CHỨC THAM GIA VÀ TRÁCH NHIỆM

1. Đại Lý Phát Hành

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

- Cung cấp dịch vụ đại lý phát hành cho Tổ Chức Phát Hành theo hợp đồng đại lý phát hành trái phiếu ký kết với Tổ Chức Phát Hành;

- (b) Cùng với Tổ Chức Phát Hành đảm bảo tuân thủ quy định về giới hạn số lượng nhà đầu tư ban đầu (nhà đầu tư sơ cấp) nêu trên; và
- (c) Các trách nhiệm khác theo quy định của Nghị Định 163.

Đại lý phát hành cho Trái Phiếu là VPS hoặc một tổ chức khác được Tổ Chức Phát Hành chỉ định.

2. Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm

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

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

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

3. Đại Lý Quản Lý Các Tài Khoản

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

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

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

4. Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký

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

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

Đại lý đăng ký và lưu ký cho Trái Phiếu là VPS hoặc một tổ chức khác được Tổ Chức Phát Hành chỉ định.

PHỤ LỤC 6
PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU 390

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU 390

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

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ

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

II. TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Thông tin chung về Tổ Chức Phát Hành

- Tên Tổ Chức Phát Hành: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty cổ phần
- Địa chỉ trụ sở chính: 313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 07, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 thay đổi lần thứ 50 ngày 10/03/2020 (“**Giấy CNĐKDN**”)
- Điện thoại: 08. 39153 666
- Vốn điều lệ đăng ký tính đến thời điểm ngày 30/06/2020: 9.695.407.970.000 VNĐ (Chín nghìn sáu trăm chín mươi lăm tỷ, bốn trăm lẻ bảy triệu, chín trăm bảy mươi nghìn đồng Việt Nam)
- Ngành nghề hoạt động kinh doanh:

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh
1	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.
2	Tư vấn máy vi tính và quản trị hệ thống máy vi tính. Chi tiết: Dịch vụ máy tính và các dịch vụ liên quan (CPC 841-845, 849).

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh
3	Hoạt động tư vấn quản lý. Chi tiết: Dịch vụ tư vấn quản lý (CPC 865, trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật). Dịch vụ tư vấn quản lý dự án khác với dịch vụ xây dựng.
4	Sửa chữa thiết bị điện tử và quang học. Chi tiết: Dịch vụ sửa chữa, bảo dưỡng máy móc, thiết bị (không bao gồm sửa chữa tàu biển, máy bay hoặc các phương tiện và thiết bị vận tải khác) (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).
5	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. (không hoạt động tại trụ sở).
6	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.
7	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: kinh doanh bất động sản (thực hiện theo khoản 1 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản).
8	Phá dỡ Chi tiết: Dịch vụ tháo dỡ.
9	Hoàn thiện công trình xây dựng. Chi tiết: Công tác hoàn thiện công trình nhà cao tầng.
10	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác Chi tiết: Các công tác thi công khác.
11	Thoát nước và xử lý nước thải. Chi tiết: Dịch vụ xử lý nước thải (không hoạt động tại trụ sở).
12	Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại. Chi tiết: Dịch vụ xử lý rác thải (không hoạt động tại trụ sở).
13	Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp Chi tiết: Công tác lắp dựng và lắp đặt (CPC 511, 515, 518)
14	Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá, thuốc láo lưu động hoặc tại chợ. Chi tiết: Dịch vụ cung cấp thức ăn (CPC 642) và đồ uống (CPC 643).
15	Hoạt động thiết kế chuyên dụng. Chi tiết: Dịch vụ thiết kế kỹ thuật cho việc lắp đặt cơ khí và lắp đặt điện cho các tòa nhà (CPC 86723). Dịch vụ thiết kế kỹ thuật cho việc xây dựng cho các công trình kỹ thuật dân dụng (CPC 86724).
16	Đại lý du lịch.
17	Điều hành tua du lịch.
18	Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch.
19	Hoạt động chiếu phim.
20	Hoạt động của các cơ sở thể thao. (trừ hoạt động của các sân nháy).

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh
21	Hoạt động thể thao khác. (trừ hoạt động của các chuồng nuôi ngựa đua, các chuồng nuôi chó).
22	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề. (trừ kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài và kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng trên mạng).
23	Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu. (trừ hoạt động của các sân nhảy; trừ kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài và kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng trên mạng).
24	Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khoẻ tương tự (trừ hoạt động thể thao) (không hoạt động tại trụ sở).
25	Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú.
26	Cắt tóc, làm đầu, gội đầu (trừ hoạt động gây chảy máu).
27	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan.
28	Giáo dục thể thao và giải trí (trừ hoạt động của các sân nhảy).
29	Hoạt động của các vườn bách thảo, bách thú và khu bảo tồn tự nhiên.
30	Bán lẻ thiết bị, dụng cụ thể dục, thể thao trong các cửa hàng chuyên doanh.
31	Bán lẻ trò chơi, đồ chơi trong các cửa hàng chuyên doanh (trừ đồ chơi có hại cho giáo dục nhân cách, sức khỏe của trẻ em hoặc ảnh hưởng đến an ninh trật tự, an toàn xã hội).
32	Bán lẻ hàng may mặc, giày dép, hàng da và giả da trong các cửa hàng chuyên doanh.
33	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động.
34	Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng.
35	Cơ sở lưu trú khác. Chi tiết: Dịch vụ cung cấp cơ sở lưu trú ngắn hạn là phương tiện lưu trú làm bằng vải, bạt được sử dụng cho khách du lịch trong bãi cắm trại, du lịch dã ngoại. (không hoạt động tại trụ sở).
36	Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí. (Cam kết không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh).
37	Xây dựng nhà để ở.
38	Xây dựng nhà không để ở.
39	Xây dựng công trình đường sắt.

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh
40	Xây dựng công trình đường bộ
41	Xây dựng công trình điện (Doanh nghiệp không cung cấp hàng hóa, dịch vụ thuộc độc quyền Nhà nước, không hoạt động thương mại theo NĐ 94/2017/NĐ-CP về hàng hóa, dịch vụ độc quyền Nhà nước).
42	Xây dựng công trình cấp, thoát nước.
43	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc.
44	Xây dựng công trình công ích khác.
45	Xây dựng công trình thủy.
46	Xây dựng công trình khai khoáng.
47	Xây dựng công trình chế biến, chế tạo.
48	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.
49	Chuẩn bị mặt bằng.
50	Lắp đặt hệ thống điện.
51	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí (trừ lắp đặt các thiết bị lạnh (thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, điều hòa không khí, làm lạnh nước) sử dụng ga lạnh R22 trong lĩnh vực chế biến thủy hải sản và trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).
52	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác.
53	Vệ sinh chung nhà cửa (trừ dịch vụ xông hơi, khử trùng).
54	Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt (trừ dịch vụ xông hơi, khử trùng).
55	Kiểm tra và phân tích kỹ thuật.
56	Thu gom rác thải không độc hại.
57	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. (không hoạt động tại trụ sở).
58	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu (trừ bán buôn bình gas, khí dầu mỏ LPG, dầu nhớt cặn, vàng miếng, súng, đạn, loại dùng đi săn hoặc thể thao và tiền kim khí; trừ bán buôn hóa chất tại trụ sở; Thực hiện theo Quyết định 64/2009/QĐ-UBND ngày 31/7/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định 79/2009/QĐ-UBND ngày 17/10/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt Quy hoạch nông sản trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh).
59	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển.
60	Sản xuất các cấu kiện kim loại.

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh
61	Sản xuất thùng, bể chứa và dụng cụ chứa đựng bằng kim loại.
62	Sản xuất điện. (trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia và quản lý lưới điện phân phối, thủy điện đa mục tiêu, điện hạt nhân)
63	Truyền tải và phân phối điện (trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia và quản lý lưới điện phân phối, thủy điện đa mục tiêu, điện hạt nhân).
64	Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu (trừ hoạt động của những nhà báo độc lập; Hoạt động đánh giá trừ bất động sản và bảo hiểm (cho đồ cổ, đồ trang sức ...); Thanh toán hối phiếu và thông tin tỷ lệ lượng; Tư vấn chứng khoán; tư vấn kế toán, tài chính, pháp lý).
65	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Hoạt động tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật).
66	Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình (trừ bán buôn dược phẩm).
67	Bán lẻ thuốc, dụng cụ y tế, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh (Chi tiết: Bán lẻ nước hoa, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh).
68	Cho thuê xe có động cơ.
69	Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí.
70	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu (trừ dịch vụ lấy lại tài sản, máy thu tiền xu đỗ xe, hoạt động đấu giá độc lập, quản lý và bảo vệ trật tự tại các chợ)
71	Dịch vụ phục vụ đồ uống (không hoạt động tại trụ sở).
72	Vận tải hành khách đường bộ khác.
73	Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh (không hoạt động tại trụ sở).
74	Bán lẻ sản phẩm thuốc lá, thuốc lào trong các cửa hàng chuyên doanh (không hoạt động tại trụ sở).
75	Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao (trừ hoạt động của các sân nhảy).
76	Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp.
77	Vận tải hành khách bằng xe buýt trong nội thành.
78	Vận tải hành khách bằng xe buýt giữa nội thành và ngoại thành, liên tỉnh.
79	Vận tải hành khách bằng xe buýt loại khác.
80	Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt).
81	Vận tải hành khách ven biển và viễn dương.

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh
82	Vận tải hành khách đường thủy nội địa.
83	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy (trừ kinh doanh bến thủy nội địa).
84	Khai thác, xử lý và cung cấp nước (Không hoạt động tại trụ sở).
85	Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại (Không hoạt động tại trụ sở).
86	Tái chế phế liệu (Không hoạt động tại trụ sở).
87	Hoạt động sản xuất phim điện ảnh, phim video và chương trình truyền hình. (trừ phát sóng, sản xuất phim và không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh)
88	Hoạt động hậu kỳ. (trừ phát sóng, sản xuất phim và không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh)
89	Hoạt động phát hành phim điện ảnh, phim video và chương trình truyền hình. Chi tiết: Hoạt động phát hành phim điện ảnh, phim video (trừ sản xuất phim, phát sóng).
90	Hoạt động ghi âm và xuất bản âm nhạc. Chi tiết: Hoạt động ghi âm (trừ kinh doanh karaoke).

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

1. Mục đích phát hành

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

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

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

IV. ĐÁNH GIÁ VIỆC ĐÁP ỨNG ĐIỀU KIỆN PHÁT HÀNH

Khoản 1, Khoản 3 Điều 10 Nghị Định 163 quy định các điều kiện mà Tổ Chức Phát Hành phải đáp ứng khi phát hành Trái Phiếu. Dưới đây là đánh giá về việc Tổ Chức Phát Hành đáp ứng các điều kiện này

- Điều kiện loại hình doanh nghiệp:** Điểm a Khoản 1 Điều 10 Nghị định 163 yêu cầu doanh nghiệp phát hành trái phiếu phải là công ty cổ phần hoặc công ty trách nhiệm hữu hạn. Với loại hình là công ty cổ phần, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Giấy CNĐKDN.

2. **Điều kiện về thời gian hoạt động:** Điểm b Khoản 1 Điều 10 Nghị định 163 yêu cầu doanh nghiệp có thời gian hoạt động tối thiểu 1 năm. Với việc được thành lập từ 1992, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Giấy CNĐKDN.
3. **Điều kiện báo cáo tài chính:** Điểm c Khoản 1 Điều 10 đòi hỏi doanh nghiệp có báo cáo tài chính của năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán. Khoản 3 Điều 13 Nghị định 163 quy định thêm rằng báo cáo tài chính được kiểm toán phải là báo cáo chấp thuận toàn phần hoặc có ý kiến ngoại trừ và nếu có ý kiến ngoại trừ thì doanh nghiệp phải giải thích về yếu tố ngoại trừ và ảnh hưởng của yếu tố này đến khả năng trả nợ gốc và lãi trái phiếu. Như thể hiện trong Mục VII dưới đây, Tổ Chức Phát Hành đã đáp ứng điều kiện này.
4. **Điều kiện số lượng nhà đầu tư:** Điểm d Khoản 1 Điều 10 Nghị định 163 đòi hỏi số lượng nhà đầu tư mua Trái Phiếu không được quá 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp. Điều 16 Mục V (*Đối tượng mua Trái Phiếu*) và Điều 20 Mục V (*Hạn chế giao dịch Trái Phiếu*) dưới đây quy định rõ việc hạn chế số lượng này. Do vậy, Tổ Chức Phát Hành cũng đáp ứng được điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Phương Án Phát Hành.
5. **Điều kiện về phương án phát hành:** Điểm đ Khoản 1 Điều 10 Nghị định 163 yêu cầu doanh nghiệp có phương án phát hành trái phiếu được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Tại thời điểm Phương Án Phát Hành này được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị, Tổ Chức Phát Hành đã đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Tổ Chức Phát Hành và Phương Án Phát Hành.
6. **Điều kiện về lịch sử trả nợ trái phiếu:** Điểm e Khoản 1 Điều 10 Nghị định 163 yêu cầu doanh nghiệp thanh toán đầy đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu. Như thể hiện trong Điều 2 Mục VI (*Lịch sử trả nợ trái phiếu*) dưới đây, trong 03 (ba) năm gần nhất (từ 2017 đến hết 2019), Tổ Chức Phát Hành tuân thủ đầy đủ việc trả nợ theo các trái phiếu đã phát hành. Do vậy, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng điều kiện này.
7. **Điều kiện về tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn:** Điểm g Khoản 1 Điều 10 Nghị định 163 quy định điều kiện đảm bảo yêu cầu về tỷ lệ an toàn tài chính và tỷ lệ bảo đảm an toàn. Do Tổ Chức Phát Hành không kinh doanh trong các ngành nghề mà pháp luật chuyên ngành có yêu cầu về tỷ lệ an toàn tài chính và bảo đảm an toàn, điều kiện này không áp dụng cho Tổ Chức Phát Hành.
8. **Điều kiện về quyết định của Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị:** Điều 10.3 quy định việc Tổ Chức Phát Hành là công ty đại chúng phải đáp ứng điều kiện chào bán chứng khoán riêng lẻ của công ty đại chúng theo quy định tại Khoản 6 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán. Theo đó, Tổ Chức Phát Hành phải có quyết định của Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị thông qua phương án chào bán và sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán; xác định rõ đối tượng, số lượng nhà đầu tư. Tại thời điểm Phương Án Phát Hành này được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị, Tổ Chức Phát Hành đã đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Tổ Chức Phát Hành và Phương Án Phát Hành.

V. NỘI DUNG ĐỢT PHÁT HÀNH

1. **Tên Trái Phiếu:** Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
2. **Loại hình Trái Phiếu:** Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản
3. **Mệnh giá:** 1.000.000 VND (Một triệu Đồng)/Trái Phiếu.
4. **Hình thức Trái Phiếu:** Bút toán ghi sổ, có phát hành giấy chứng nhận quyền sở hữu Trái Phiếu (nếu có yêu cầu).
5. **Lãi suất danh nghĩa (dự kiến):**
 - (a) Lãi suất điều chỉnh định kỳ theo Kỳ Điều Chỉnh Lãi Suất, trong đó “**Kỳ Điều Chỉnh Lãi Suất**” có nghĩa là mỗi thời hạn 03 (ba) tháng liên tục bắt đầu từ ngày phát hành Trái Phiếu trong thời hạn Trái Phiếu.

Một Kỳ Tính Lãi bao gồm 02 (hai) Kỳ Điều Chỉnh Lãi Suất và lãi phải trả trên gốc Trái Phiếu của một Kỳ Tính Lãi sẽ bằng tổng của các khoản lãi áp dụng theo lãi suất của mỗi Kỳ Điều Chỉnh Lãi Suất thuộc Kỳ Tính Lãi có liên quan.
 - (b) Lãi suất áp dụng cho Kỳ Tính Lãi đầu tiên là 11%/năm (Mười một phần trăm một năm).
 - (c) Lãi suất áp dụng cho các Kỳ Tính Lãi tiếp theo: Lãi Suất Tham Chiếu của Kỳ Điều Chỉnh Lãi Suất đó cộng (+) biên độ 3,9%/năm (Ba phẩy chín phần trăm một năm) nhưng không thấp hơn 11%/năm (Mười một phần trăm một năm).

Trong đó:

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

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

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

“**Ngày Xác Định Lãi Suất**” đối với mỗi Kỳ Điều Chỉnh Lãi Suất, có nghĩa là ngày làm việc thứ năm trước ngày đầu tiên của Kỳ Điều Chỉnh Lãi Suất đó.
6. **Kỳ hạn Trái Phiếu:** 36 (ba mươi sáu) tháng
7. **Phương thức thanh toán gốc và lãi:** Thanh toán bằng cách chuyển khoản vào ngày làm việc. Lãi được định kỳ thanh toán sau mỗi Kỳ Tính Lãi và gốc được thanh toán một lần khi đáo hạn. Nếu ngày đó không phải là một ngày làm việc (là ngày mà các ngân hàng mở cửa giao dịch tại Việt Nam) thì ngày thanh toán sẽ là ngày làm việc ngay tiếp theo ngày đó.

8. **Bảo đảm cho Trái Phiếu:** Nghĩa vụ thanh toán, trả nợ và các nghĩa vụ tài chính khác liên quan đến Trái Phiếu được bảo đảm bởi các tài sản bảo đảm được nêu trong các Hợp Đồng Bảo Đảm (như được định nghĩa dưới đây) (gọi chung là “**Tài Sản Bảo Đảm**”):

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

- (a) Các hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo đảm quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng ủy quyền và các tài liệu, thỏa thuận đền bù giải phóng mặt bằng liên quan đến các thửa đất tại Khu Đất (như được định nghĩa dưới đây) giữa Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm với tư cách là bên nhận bảo đảm và cá nhân hoặc pháp nhân ký kết hợp đồng với tư cách là bên bảo đảm. Trong đó, Khu Đất có nghĩa là các thửa đất A1, A2, B1, B2, C1, C2, D, E1, E2 và F thuộc dự án “*Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi B*” tại Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi (Mã số doanh nghiệp: 0310778456) làm chủ đầu tư theo quyết định về phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết 1/500 như sau:
- Số 1843/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 07 tháng 05 năm 2018
 - Số 1869/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1876/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1875/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1877/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1872/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1870/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1874/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1871/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1873/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
- (b) (Các) hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo đảm, Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất của một hoặc nhiều thửa đất trong Khu Đất giữa Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm với tư cách là bên nhận bảo đảm và Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi với tư cách là bên bảo đảm ngay khi có thể, nhưng trong mọi trường hợp không muộn hơn 30 (ba mươi) ngày làm việc kể từ ngày Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi được cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất;

- (c) Hợp đồng cầm cố/thế chấp số cổ phần tương đương với 70% (bảy mươi phần trăm) vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Thanh Mỹ Lợi được ký giữa các cổ đông sở hữu cổ phần và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm;
- (d) Hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo đảm quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu phức hợp du lịch sinh thái Mũi Yến (có chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Mũi Yến - Mã số doanh nghiệp: 3400571691 theo Quyết định chủ trương đầu tư số 2382/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận cấp ngày 18/09/2019) giữa Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm với tư cách là bên nhận bảo đảm và Công ty Cổ phần Mũi Yến với tư cách là bên bảo đảm.
- (e) Hợp đồng quản lý tài sản bảo đảm sẽ được ký giữa Tổ Chức Phát Hành, các bên bảo đảm và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm;
- (f) Các văn bản, tài liệu khác được ký kết giữa các bên bảo đảm và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm để tạo lập biện pháp bảo đảm nhằm bảo đảm cho nghĩa vụ Trái Phiếu;
- (g) Bất kỳ thỏa thuận nào mà mỗi bên bảo đảm tham gia thỏa thuận đó và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm đồng ý là một Hợp Đồng Bảo Đảm;
- (h) Các hợp đồng bảo đảm khác (nếu có); và
- (i) Tất cả văn bản, thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế của bất kỳ hợp đồng, thỏa thuận hoặc tài liệu nào liên quan đến các hợp đồng nêu từ Điểm a đến Điểm g Điều 8 Mục V trên đây.

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

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

9. **Khối lượng phát hành:** Tối đa 390.000.000.000 VND (Ba trăm chín mươi tỷ đồng Việt Nam).
10. **Phương thức phát hành:** Phát hành riêng lẻ theo Nghị Định 163 thông qua đại lý phát hành.
11. **Loại tiền tệ phát hành và thanh toán:** Đồng Việt Nam.
12. **Thời điểm phát hành dự kiến:** Trong Quý III năm 2020, thời điểm phát hành cụ thể do Tổng Giám đốc hoặc người được Tổng Giám đốc ủy quyền quyết định.
13. **Địa điểm phát hành:** Tại trụ sở của đại lý phát hành và các địa điểm khác (nếu có) theo quyết định cụ thể của Tổng Giám đốc.
14. **Số lượng đợt phát hành:** 01 đợt.
15. **Đối tượng mua Trái Phiếu:** Tổ chức và cá nhân Việt Nam và tổ chức, cá nhân nước ngoài. Số lượng đối tượng mua Trái Phiếu ban đầu (nhà đầu tư sơ cấp) là dưới 100 nhà đầu tư.
16. **Mua lại Trái Phiếu trước hạn:**

- (a) Tổ Chức Phát Hành có quyền mua lại một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu và người sở hữu Trái Phiếu có quyền đồng ý bán lại một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu đang sở hữu sau thời hạn 12 (mười hai) tháng kể từ ngày phát hành Trái Phiếu. Ngày mua lại Trái Phiếu trước hạn được xác định theo thông báo của Tổ Chức Phát Hành; và
- (b) Tổ Chức Phát Hành phải mua lại Trái Phiếu trước hạn theo yêu cầu của người sở hữu Trái Phiếu khi xảy ra sự kiện vi phạm thanh toán nghĩa vụ theo Trái Phiếu và bất kỳ sự kiện vi phạm nào khác theo thỏa thuận với người sở hữu Trái Phiếu.
- 17. Hoán đổi Trái Phiếu:** Tổ Chức Phát Hành không có phương án hoán đổi tự nguyện.
- 18. Đăng ký và lưu ký:** Ngay khi được phát hành, Trái Phiếu sẽ được đăng ký và lưu ký tại Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS (“VPS”) hoặc một tổ chức khác được Tổ Chức Phát Hành chỉ định.
- 19. Hạn chế giao dịch Trái Phiếu:** Trong thời hạn 12 (mười hai) tháng từ ngày hoàn thành đợt phát hành, Trái Phiếu bị hạn chế giao dịch trong phạm vi dưới 100 (một trăm) nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, trừ trường hợp theo quyết định của Tòa án hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật. Sau thời hạn này, Trái Phiếu được giao dịch không hạn chế về số lượng nhà đầu tư.
- 20. Quyền và trách nhiệm của người sở hữu Trái Phiếu:**
- Quyền:
- Được Tổ Chức Phát Hành thanh toán tiền lãi và gốc Trái Phiếu đầy đủ theo quy định của các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu;
 - Được tự do chuyển nhượng Trái Phiếu trong phạm vi hạn chế giao dịch nêu trên;
 - Được sử dụng Trái Phiếu để cho, tặng, để lại thừa kế, chiết khấu, cầm cố vay vốn trong các quan hệ dân sự theo quy định của pháp luật;
 - Được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu Trái Phiếu (nếu có yêu cầu);
 - Được hưởng các ưu đãi chiết khấu từ Tổ Chức Phát Hành (khi có yêu cầu) nếu lựa chọn đầu tư vào các sản phẩm bất động sản do Tổ Chức Phát Hành và/hoặc người có liên quan của Tổ Chức Phát Hành làm chủ đầu tư phù hợp với quy định của các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu và chính sách của Tổ Chức Phát Hành tại từng thời điểm; và
 - Các quyền khác được quy định trong các tài liệu phát hành.
- Trách nhiệm:
- Không được dùng Trái Phiếu thay thế tiền hoặc các phương tiện thanh toán khác;
 - Thực hiện việc đăng ký, cung cấp thông tin cho Tổ Chức Phát Hành theo quy định của pháp luật và chịu trách nhiệm về tính xác thực của các thông tin cung cấp cho Tổ Chức Phát Hành; và
 - Các trách nhiệm khác quy định tại các tài liệu phát hành.
- 21. Quyền và trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành:**

Quyền:

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

Trách nhiệm:

- Tuân thủ quy định của Nghị Định 163 và các văn bản quy phạm pháp luật khác về điều kiện phát hành, phương án phát hành, hồ sơ phát hành, công bố thông tin, chế độ báo cáo;
 - Phân bổ, quản lý, sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu đúng mục đích theo quy định tại Nghị Định 163 và Phương Án Phát Hành;
 - Thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc, lãi Trái Phiếu khi đến hạn và đảm bảo việc thực hiện các quyền kèm theo cho những người sở hữu Trái Phiếu;
 - Ưu đãi chiết khấu cho người sở hữu Trái Phiếu (khi có yêu cầu) trong trường hợp người sở hữu Trái Phiếu lựa chọn thực hiện quyền đầu tư vào các sản phẩm bất động sản do Tổ Chức Phát Hành và/hoặc người có liên quan của Tổ Chức Phát Hành làm chủ đầu tư theo các quy định của các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu và chính sách của Tổ Chức Phát Hành tại từng thời điểm;
 - Chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của các thông tin đã công bố và báo cáo tài chính; thực hiện chế độ quản lý tài chính, báo cáo và kế toán thống kê theo quy định của pháp luật;
 - Tuân thủ các cam kết, nghĩa vụ, thỏa thuận của mình trong các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu;
 - Duy trì hiệu lực của các chấp thuận cần thiết cho việc phát hành Trái Phiếu; và
 - Các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.
22. **Cam kết công bố thông tin:** Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện việc công bố thông tin theo đúng quy định của Nghị Định 163 và các văn bản quy phạm pháp luật khác; cung cấp thông tin về tài chính cho người sở hữu Trái Phiếu và tuân thủ các nghĩa vụ cung cấp thông tin khác quy định trong các tài liệu phát hành.
23. **Các cam kết khác đối với người sở hữu Trái Phiếu:** Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện nghĩa vụ của mình với tư cách là tổ chức phát hành đối với người sở hữu Trái Phiếu về điều kiện phát hành, thanh toán, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu Trái Phiếu và các điều kiện khác quy định tại các tài liệu phát hành.
24. **Các điều kiện và điều khoản khác của Trái Phiếu:** Được quy định cụ thể trong các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu và các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu và do Tổng Giám đốc quyết định.
- VI. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ TRẢ NỢ GỐC/LÃI TRÁI PHIẾU TRONG 3 NĂM GẦN NHẤT**

1. Tình hình tài chính

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

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2018 (Trình bày lại)	Năm 2017 (Trình bày lại)
Vốn chủ sở hữu (tỷ VND)	24.461	19.970	12.754
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu (lần)	2,68	2,46	2,99
Lợi nhuận sau thuế (tỷ VND)	3.387	3.279	1.569
Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	13,85%	16,42%	12,30%

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

2. Lịch sử trả nợ trái phiếu

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

Ngày phát hành trái phiếu	Khối lượng trái phiếu phát hành thực tế	Loại hình trái phiếu	Ngày đáo hạn trái phiếu	Hiện trạng
20/01/2017	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	20/01/2020	Đã tắt toán trái phiếu
28/02/2017	500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	28/02/2019	Đã tắt toán trái phiếu
31/03/2017	1.000 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	31/03/2019	Đã tắt toán trái phiếu
31/03/2017	550 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	31/03/2019	Đã tắt toán trái phiếu
31/03/2017	250 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	31/03/2019	Đã tắt toán trái phiếu

06/06/2017	1.000 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	06/06/2021	Đã mua lại trái phiếu trước hạn
06/06/2017	500 tỷ đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	06/06/2021	Đã mua lại trái phiếu trước hạn
08/08/2017	500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	08/08/2019	Đã tắt toán trái phiếu
08/08/2017	500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	08/08/2019	Đã tắt toán trái phiếu
08/02/2018	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	08/02/2019	Đã tắt toán trái phiếu
27/04/2018	3.648 tỷ Đồng	Trái phiếu chuyển đổi, không có tài sản bảo đảm	27/04/2023	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 5,5%/năm
18/05/2018	400 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	18/05/2021	Đã mua lại trái phiếu trước hạn
28/05/2018	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	28/05/2019	Đã tắt toán trái phiếu
26/06/2018	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	26/06/2019	Đã tắt toán trái phiếu
18/07/2018	100 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	18/07/2019	Đã tắt toán trái phiếu
18/07/2018	100 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	18/07/2019	Đã tắt toán trái phiếu

27/10/2018	1.868,8 tỷ Đồng	Trái phiếu chuyển đổi, không có tài sản bảo đảm	27/04/2023	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 5,5%/năm
31/10/2018	146,84 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	31/10/2019	Đã tắt toán trái phiếu
24/12/2018	700 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	24/12/2021	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 12,2%/năm
24/12/2018	300 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	24/12/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 12,2%/năm
29/12/2018	500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	29/06/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 12,2%/năm
29/03/2019	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	29/03/2020	Đã tắt toán trái phiếu
14/05/2019	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	14/05/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 10,58%/năm
24/05/2019	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	24/05/2021	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 11,08%/năm
28/06/2019	1.300 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	29/05/2023	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 12,24%/năm
27/09/2019	100 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	27/09/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày

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

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

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

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

VIII. KẾ HOẠCH BỐ TRÍ NGUỒN VỐN TRẢ NỢ

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

IX. CÁC TỔ CHỨC THAM GIA VÀ TRÁCH NHIỆM

1. Đại Lý Phát Hành

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

- Cung cấp dịch vụ đại lý phát hành cho Tổ Chức Phát Hành theo hợp đồng đại lý phát hành trái phiếu ký kết với Tổ Chức Phát Hành;

- (b) Cùng với Tổ Chức Phát Hành đảm bảo tuân thủ quy định về giới hạn số lượng nhà đầu tư ban đầu (nhà đầu tư sơ cấp) nêu trên; và
- (c) Các trách nhiệm khác theo quy định của Nghị Định 163.

Đại lý phát hành cho Trái Phiếu là VPS hoặc một tổ chức khác được Tổ Chức Phát Hành chỉ định.

2. Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm

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

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

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

3. Đại Lý Quản Lý Các Tài Khoản

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

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

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

4. Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký

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

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

Đại lý đăng ký và lưu ký cho Trái Phiếu là VPS hoặc một tổ chức khác được Tổ Chức Phát Hành chỉ định.

PHỤ LỤC 7
PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU 440

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU 440

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

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ

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

II. TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Thông tin chung về Tổ Chức Phát Hành

- Tên Tổ Chức Phát Hành: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty cổ phần
- Địa chỉ trụ sở chính: 313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 07, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 thay đổi lần thứ 50 ngày 10/03/2020 (“**Giấy CNĐKDN**”)
- Điện thoại: 08. 39153 666
- Vốn điều lệ đăng ký tính đến thời điểm ngày 30/06/2020: 9.695.407.970.000 VNĐ (Chín nghìn sáu trăm chín mươi lăm tỷ, bốn trăm lẻ bảy triệu, chín trăm bảy mươi nghìn đồng Việt Nam)
- Ngành nghề hoạt động kinh doanh:

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh
1	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.
2	Tư vấn máy vi tính và quản trị hệ thống máy vi tính. Chi tiết: Dịch vụ máy tính và các dịch vụ liên quan (CPC 841-845, 849).

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh
3	Hoạt động tư vấn quản lý. Chi tiết: Dịch vụ tư vấn quản lý (CPC 865, trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật). Dịch vụ tư vấn quản lý dự án khác với dịch vụ xây dựng.
4	Sửa chữa thiết bị điện tử và quang học. Chi tiết: Dịch vụ sửa chữa, bảo dưỡng máy móc, thiết bị (không bao gồm sửa chữa tàu biển, máy bay hoặc các phương tiện và thiết bị vận tải khác) (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).
5	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. (không hoạt động tại trụ sở).
6	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.
7	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: kinh doanh bất động sản (thực hiện theo khoản 1 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản).
8	Phá dỡ Chi tiết: Dịch vụ tháo dỡ.
9	Hoàn thiện công trình xây dựng. Chi tiết: Công tác hoàn thiện công trình nhà cao tầng.
10	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác Chi tiết: Các công tác thi công khác.
11	Thoát nước và xử lý nước thải. Chi tiết: Dịch vụ xử lý nước thải (không hoạt động tại trụ sở).
12	Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại. Chi tiết: Dịch vụ xử lý rác thải (không hoạt động tại trụ sở).
13	Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp Chi tiết: Công tác lắp dựng và lắp đặt (CPC 511, 515, 518)
14	Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá, thuốc láo lưu động hoặc tại chợ. Chi tiết: Dịch vụ cung cấp thức ăn (CPC 642) và đồ uống (CPC 643).
15	Hoạt động thiết kế chuyên dụng. Chi tiết: Dịch vụ thiết kế kỹ thuật cho việc lắp đặt cơ khí và lắp đặt điện cho các tòa nhà (CPC 86723). Dịch vụ thiết kế kỹ thuật cho việc xây dựng cho các công trình kỹ thuật dân dụng (CPC 86724).
16	Đại lý du lịch.
17	Điều hành tua du lịch.
18	Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch.
19	Hoạt động chiếu phim.
20	Hoạt động của các cơ sở thể thao. (trừ hoạt động của các sân nhảy).

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh
21	Hoạt động thể thao khác. (trừ hoạt động của các chuồng nuôi ngựa đua, các chuồng nuôi chó).
22	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề. (trừ kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài và kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng trên mạng).
23	Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu. (trừ hoạt động của các sàn nhảy; trừ kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài và kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng trên mạng).
24	Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao) (không hoạt động tại trụ sở).
25	Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú.
26	Cắt tóc, làm đầu, gội đầu (trừ hoạt động gây chảy máu).
27	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan.
28	Giáo dục thể thao và giải trí (trừ hoạt động của các sàn nhảy).
29	Hoạt động của các vườn bách thảo, bách thú và khu bảo tồn tự nhiên.
30	Bán lẻ thiết bị, dụng cụ thể dục, thể thao trong các cửa hàng chuyên doanh.
31	Bán lẻ trò chơi, đồ chơi trong các cửa hàng chuyên doanh (trừ đồ chơi có hại cho giáo dục nhân cách, sức khỏe của trẻ em hoặc ảnh hưởng đến an ninh trật tự, an toàn xã hội).
32	Bán lẻ hàng may mặc, giày dép, hàng da và giả da trong các cửa hàng chuyên doanh.
33	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động.
34	Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng.
35	Cơ sở lưu trú khác. Chi tiết: Dịch vụ cung cấp cơ sở lưu trú ngắn hạn là phương tiện lưu trú làm bằng vải, bạt được sử dụng cho khách du lịch trong bãi cắm trại, du lịch dã ngoại. (không hoạt động tại trụ sở).
36	Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí. (Cam kết không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh).
37	Xây dựng nhà để ở.
38	Xây dựng nhà không để ở.
39	Xây dựng công trình đường sắt.

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh
40	Xây dựng công trình đường bộ
41	Xây dựng công trình điện (Doanh nghiệp không cung cấp hàng hóa, dịch vụ thuộc độc quyền Nhà nước, không hoạt động thương mại theo ND 94/2017/ND-CP về hàng hóa, dịch vụ độc quyền Nhà nước).
42	Xây dựng công trình cấp, thoát nước.
43	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc.
44	Xây dựng công trình công ích khác.
45	Xây dựng công trình thủy.
46	Xây dựng công trình khai khoáng.
47	Xây dựng công trình chế biến, chế tạo.
48	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.
49	Chuẩn bị mặt bằng.
50	Lắp đặt hệ thống điện.
51	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí (trừ lắp đặt các thiết bị lạnh (thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, điều hòa không khí, làm lạnh nước) sử dụng ga lạnh R22 trong lĩnh vực chế biến thủy hải sản và trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).
52	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác.
53	Vệ sinh chung nhà cửa (trừ dịch vụ xông hơi, khử trùng).
54	Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt (trừ dịch vụ xông hơi, khử trùng).
55	Kiểm tra và phân tích kỹ thuật.
56	Thu gom rác thải không độc hại.
57	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. (không hoạt động tại trụ sở).
58	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu (trừ bán buôn bình gas, khí dầu mỏ LPG, dầu nhớt cặn, vàng miếng, súng, đạn, loại dùng đi săn hoặc thể thao và tiền kim khí; trừ bán buôn hóa chất tại trụ sở; Thực hiện theo Quyết định 64/2009/QĐ-UBND ngày 31/7/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định 79/2009/QĐ-UBND ngày 17/10/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt Quy hoạch nông sản trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh).
59	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển.
60	Sản xuất các cấu kiện kim loại.

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh
61	Sản xuất thùng, bể chứa và dụng cụ chứa đựng bằng kim loại.
62	Sản xuất điện. (trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia và quản lý lưới điện phân phối, thủy điện đa mục tiêu, điện hạt nhân)
63	Truyền tải và phân phối điện (trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia và quản lý lưới điện phân phối, thủy điện đa mục tiêu, điện hạt nhân).
64	Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu (trừ hoạt động của những nhà báo độc lập; Hoạt động đánh giá trừ bất động sản và bảo hiểm (cho đồ cổ, đồ trang sức ...); Thanh toán hối phiếu và thông tin tỷ lệ lượng; Tư vấn chứng khoán; tư vấn kế toán, tài chính, pháp lý).
65	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Hoạt động tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật).
66	Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình (trừ bán buôn dược phẩm).
67	Bán lẻ thuốc, dụng cụ y tế, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh (Chi tiết: Bán lẻ nước hoa, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh).
68	Cho thuê xe có động cơ.
69	Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí.
70	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu (trừ dịch vụ lấy lại tài sản, máy thu tiền xu đỗ xe, hoạt động đấu giá độc lập, quản lý và bảo vệ trật tự tại các chợ)
71	Dịch vụ phục vụ đồ uống (không hoạt động tại trụ sở).
72	Vận tải hành khách đường bộ khác.
73	Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh (không hoạt động tại trụ sở).
74	Bán lẻ sản phẩm thuốc lá, thuốc Lào trong các cửa hàng chuyên doanh (không hoạt động tại trụ sở).
75	Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao (trừ hoạt động của các sân nhảy).
76	Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp.
77	Vận tải hành khách bằng xe buýt trong nội thành.
78	Vận tải hành khách bằng xe buýt giữa nội thành và ngoại thành, liên tỉnh.
79	Vận tải hành khách bằng xe buýt loại khác.
80	Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt).
81	Vận tải hành khách ven biển và viễn dương.

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh
82	Vận tải hành khách đường thủy nội địa.
83	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy (trừ kinh doanh bến thủy nội địa).
84	Khai thác, xử lý và cung cấp nước (Không hoạt động tại trụ sở).
85	Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại (Không hoạt động tại trụ sở).
86	Tái chế phế liệu (Không hoạt động tại trụ sở).
87	Hoạt động sản xuất phim điện ảnh, phim video và chương trình truyền hình. (trừ phát sóng, sản xuất phim và không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh)
88	Hoạt động hậu kỳ. (trừ phát sóng, sản xuất phim và không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh)
89	Hoạt động phát hành phim điện ảnh, phim video và chương trình truyền hình. Chi tiết: Hoạt động phát hành phim điện ảnh, phim video (trừ sản xuất phim, phát sóng).
90	Hoạt động ghi âm và xuất bản âm nhạc. Chi tiết: Hoạt động ghi âm (trừ kinh doanh karaoke).

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

1. Mục đích phát hành

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

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

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

IV. ĐÁNH GIÁ VIỆC ĐÁP ỨNG ĐIỀU KIỆN PHÁT HÀNH

Khoản 1, Khoản 3 Điều 10 Nghị Định 163 quy định các điều kiện mà Tổ Chức Phát Hành phải đáp ứng khi phát hành Trái Phiếu. Dưới đây là đánh giá về việc Tổ Chức Phát Hành đáp ứng các điều kiện này

- Điều kiện loại hình doanh nghiệp:** Điểm a Khoản 1 Điều 10 Nghị định 163 yêu cầu doanh nghiệp phát hành trái phiếu phải là công ty cổ phần hoặc công ty trách nhiệm hữu hạn. Với loại hình là công ty cổ phần, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Giấy CNĐKDN.

2. **Điều kiện về thời gian hoạt động:** Điểm b Khoản 1 Điều 10 Nghị định 163 yêu cầu doanh nghiệp có thời gian hoạt động tối thiểu 1 năm. Với việc được thành lập từ 1992, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Giấy CNĐKDN.
3. **Điều kiện báo cáo tài chính:** Điểm c Khoản 1 Điều 10 đòi hỏi doanh nghiệp có báo cáo tài chính của năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán. Khoản 3 Điều 13 Nghị định 163 quy định thêm rằng báo cáo tài chính được kiểm toán phải là báo cáo chấp thuận toàn phần hoặc có ý kiến ngoại trừ và nếu có ý kiến ngoại trừ thì doanh nghiệp phải giải thích về yếu tố ngoại trừ và ảnh hưởng của yếu tố này đến khả năng trả nợ gốc và lãi trái phiếu. Như thể hiện trong Mục VII dưới đây, Tổ Chức Phát Hành đã đáp ứng điều kiện này.
4. **Điều kiện số lượng nhà đầu tư:** Điểm d Khoản 1 Điều 10 Nghị định 163 đòi hỏi số lượng nhà đầu tư mua Trái Phiếu không được quá 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp. Điều 16 Mục V (*Đối tượng mua Trái Phiếu*) và Điều 20 Mục V (*Hạn chế giao dịch Trái Phiếu*) dưới đây quy định rõ việc hạn chế số lượng này. Do vậy, Tổ Chức Phát Hành cũng đáp ứng được điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Phương Án Phát Hành.
5. **Điều kiện về phương án phát hành:** Điểm đ Khoản 1 Điều 10 Nghị định 163 yêu cầu doanh nghiệp có phương án phát hành trái phiếu được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Tại thời điểm Phương Án Phát Hành này được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị, Tổ Chức Phát Hành đã đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Tổ Chức Phát Hành và Phương Án Phát Hành.
6. **Điều kiện về lịch sử trả nợ trái phiếu:** Điểm e Khoản 1 Điều 10 Nghị định 163 yêu cầu doanh nghiệp thanh toán đầy đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu. Như thể hiện trong Điều 2 Mục VI (*Lịch sử trả nợ trái phiếu*) dưới đây, trong 03 (ba) năm gần nhất (từ 2017 đến hết 2019), Tổ Chức Phát Hành tuân thủ đầy đủ việc trả nợ theo các trái phiếu đã phát hành. Do vậy, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng điều kiện này.
7. **Điều kiện về tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn:** Điểm g Khoản 1 Điều 10 Nghị định 163 quy định điều kiện đảm bảo yêu cầu về tỷ lệ an toàn tài chính và tỷ lệ bảo đảm an toàn. Do Tổ Chức Phát Hành không kinh doanh trong các ngành nghề mà pháp luật chuyên ngành có yêu cầu về tỷ lệ an toàn tài chính và bảo đảm an toàn, điều kiện này không áp dụng cho Tổ Chức Phát Hành.
8. **Điều kiện về quyết định của Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị:** Điều 10.3 quy định việc Tổ Chức Phát Hành là công ty đại chúng phải đáp ứng điều kiện chào bán chứng khoán riêng lẻ của công ty đại chúng theo quy định tại Khoản 6 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán. Theo đó, Tổ Chức Phát Hành phải có quyết định của Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị thông qua phương án chào bán và sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán; xác định rõ đối tượng, số lượng nhà đầu tư. Tại thời điểm Phương Án Phát Hành này được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị, Tổ Chức Phát Hành đã đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Tổ Chức Phát Hành và Phương Án Phát Hành.

V. NỘI DUNG ĐỢT PHÁT HÀNH

1. **Tên Trái Phiếu:** Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
2. **Loại hình Trái Phiếu:** Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản
3. **Mệnh giá:** 1.000.000 VND (Một triệu Đồng)/Trái Phiếu.
4. **Hình thức Trái Phiếu:** Bút toán ghi sổ, có phát hành giấy chứng nhận quyền sở hữu Trái Phiếu (nếu có yêu cầu).
5. **Lãi suất danh nghĩa (dự kiến):**

- (a) Lãi suất điều chỉnh định kỳ theo Kỳ Điều Chỉnh Lãi Suất, trong đó “**Kỳ Điều Chỉnh Lãi Suất**” có nghĩa là mỗi thời hạn 03 (ba) tháng liên tục bắt đầu từ ngày phát hành Trái Phiếu trong thời hạn Trái Phiếu.

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

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

Trong đó:

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

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

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

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

6. **Kỳ hạn Trái Phiếu:** 36 (ba mươi sáu) tháng
7. **Phương thức thanh toán gốc và lãi:** Thanh toán bằng cách chuyển khoản vào ngày làm việc. Lãi được định kỳ thanh toán sau mỗi Kỳ Tính Lãi và gốc được thanh toán một lần khi đáo hạn. Nếu ngày đó không phải là một ngày làm việc (là ngày mà các ngân hàng mở cửa giao dịch tại Việt Nam) thì ngày thanh toán sẽ là ngày làm việc ngay tiếp theo ngày đó.

8. **Bảo đảm cho Trái Phiếu:** Nghĩa vụ thanh toán, trả nợ và các nghĩa vụ tài chính khác liên quan đến Trái Phiếu được bảo đảm bởi các tài sản bảo đảm được nêu trong các Hợp Đồng Bảo Đảm (như được định nghĩa dưới đây) (gọi chung là “**Tài Sản Bảo Đảm**”):

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

- (a) Các hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo đảm quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng ủy quyền và các tài liệu, thỏa thuận đền bù giải phóng mặt bằng liên quan đến các thửa đất tại Khu Đất (như được định nghĩa dưới đây) giữa Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm với tư cách là bên nhận bảo đảm và cá nhân hoặc pháp nhân ký kết hợp đồng với tư cách là bên bảo đảm. Trong đó, Khu Đất có nghĩa là các thửa đất A1, A2, B1, B2, C1, C2, D, E1, E2 và F thuộc dự án “*Khu dân cư Thanh Mỹ Lợi B*” tại Phường Thanh Mỹ Lợi, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Thanh Mỹ Lợi (Mã số doanh nghiệp: 0310778456) làm chủ đầu tư theo quyết định về phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết 1/500 như sau:
- Số 1843/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 07 tháng 05 năm 2018
 - Số 1869/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1876/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1875/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1877/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1872/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1870/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1874/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1871/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1873/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
- (b) (Các) hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo đảm, Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất của một hoặc nhiều thửa đất trong Khu Đất giữa Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm với tư cách là bên nhận bảo đảm và Công ty Cổ phần Thanh Mỹ Lợi với tư cách là bên bảo đảm ngay khi có thể, nhưng trong mọi trường hợp không muộn hơn 30 (ba mươi) ngày làm việc kể từ ngày Công ty Cổ phần Thanh Mỹ Lợi được cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất;

- (c) Hợp đồng cầm cố/thế chấp số cổ phần tương đương với 70% (bảy mươi phần trăm) vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Thanh Mỹ Lợi được ký giữa các cổ đông sở hữu cổ phần và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm;
- (d) Hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo đảm quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu phức hợp du lịch sinh thái Mũi Yển (có chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Mũi Yển - Mã số doanh nghiệp: 3400571691 theo Quyết định chủ trương đầu tư số 2382/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận cấp ngày 18/09/2019) giữa Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm với tư cách là bên nhận bảo đảm và Công ty Cổ phần Mũi Yển với tư cách là bên bảo đảm.
- (e) Hợp đồng quản lý tài sản bảo đảm sẽ được ký giữa Tổ Chức Phát Hành, các bên bảo đảm và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm;
- (f) Các văn bản, tài liệu khác được ký kết giữa các bên bảo đảm và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm để tạo lập biện pháp bảo đảm nhằm bảo đảm cho nghĩa vụ Trái Phiếu;
- (g) Bất kỳ thỏa thuận nào mà mỗi bên bảo đảm tham gia thỏa thuận đó và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm đồng ý là một Hợp Đồng Bảo Đảm;
- (h) Các hợp đồng bảo đảm khác (nếu có); và
- (i) Tất cả văn bản, thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế của bất kỳ hợp đồng, thỏa thuận hoặc tài liệu nào liên quan đến các hợp đồng nêu từ Điểm a đến Điểm g Điều 8 Mục V trên đây.

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

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

- 9. **Khối lượng phát hành:** Tối đa 440.000.000.000 VND (Bốn trăm bốn mươi tỷ đồng Việt Nam).
- 10. **Phương thức phát hành:** Phát hành riêng lẻ theo Nghị Định 163 thông qua đại lý phát hành.
- 11. **Loại tiền tệ phát hành và thanh toán:** Đồng Việt Nam.
- 12. **Thời điểm phát hành dự kiến:** Trong Quý III năm 2020, thời điểm phát hành cụ thể do Tổng Giám đốc hoặc người được Tổng Giám đốc ủy quyền quyết định.
- 13. **Địa điểm phát hành:** Tại trụ sở của đại lý phát hành và các địa điểm khác (nếu có) theo quyết định cụ thể của Tổng Giám đốc.
- 14. **Số lượng đợt phát hành:** 01 đợt.
- 15. **Đối tượng mua Trái Phiếu:** Tổ chức và cá nhân Việt Nam và tổ chức, cá nhân nước ngoài. Số lượng đối tượng mua Trái Phiếu ban đầu (nhà đầu tư sơ cấp) là dưới 100 nhà đầu tư.
- 16. **Mua lại Trái Phiếu trước hạn:**

- (a) Tổ Chức Phát Hành có quyền mua lại một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu và người sở hữu Trái Phiếu có quyền đồng ý bán lại một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu đang sở hữu sau thời hạn 12 (mười hai) tháng kể từ ngày phát hành Trái Phiếu. Ngày mua lại Trái Phiếu trước hạn được xác định theo thông báo của Tổ Chức Phát Hành; và
- (b) Tổ Chức Phát Hành phải mua lại Trái Phiếu trước hạn theo yêu cầu của người sở hữu Trái Phiếu khi xảy ra sự kiện vi phạm thanh toán nghĩa vụ theo Trái Phiếu và bất kỳ sự kiện vi phạm nào khác theo thỏa thuận với người sở hữu Trái Phiếu.

17. **Hoán đổi Trái Phiếu:** Tổ Chức Phát Hành không có phương án hoán đổi tự nguyện.

18. **Đăng ký và lưu ký:** Ngay khi được phát hành, Trái Phiếu sẽ được đăng ký và lưu ký tại Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS (“VPS”) hoặc một tổ chức khác được Tổ Chức Phát Hành chỉ định.

19. **Hạn chế giao dịch Trái Phiếu:** Trong thời hạn 12 (mười hai) tháng từ ngày hoàn thành đợt phát hành, Trái Phiếu bị hạn chế giao dịch trong phạm vi dưới 100 (một trăm) nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, trừ trường hợp theo quyết định của Tòa án hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật. Sau thời hạn này, Trái Phiếu được giao dịch không hạn chế về số lượng nhà đầu tư.

20. **Quyền và trách nhiệm của người sở hữu Trái Phiếu:**

Quyền:

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

Trách nhiệm:

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

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

Quyền:

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

Trách nhiệm:

- Tuân thủ quy định của Nghị Định 163 và các văn bản quy phạm pháp luật khác về điều kiện phát hành, phương án phát hành, hồ sơ phát hành, công bố thông tin, chế độ báo cáo;
 - Phân bổ, quản lý, sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu đúng mục đích theo quy định tại Nghị Định 163 và Phương Án Phát Hành;
 - Thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc, lãi Trái Phiếu khi đến hạn và đảm bảo việc thực hiện các quyền kèm theo cho những người sở hữu Trái Phiếu;
 - Ưu đãi chiết khấu cho người sở hữu Trái Phiếu (khi có yêu cầu) trong trường hợp người sở hữu Trái Phiếu lựa chọn thực hiện quyền đầu tư vào các sản phẩm bất động sản do Tổ Chức Phát Hành và/hoặc người có liên quan của Tổ Chức Phát Hành làm chủ đầu tư theo các quy định của các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu và chính sách của Tổ Chức Phát Hành tại từng thời điểm;
 - Chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của các thông tin đã công bố và báo cáo tài chính; thực hiện chế độ quản lý tài chính, báo cáo và kế toán thống kê theo quy định của pháp luật;
 - Tuân thủ các cam kết, nghĩa vụ, thỏa thuận của mình trong các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu;
 - Duy trì hiệu lực của các chấp thuận cần thiết cho việc phát hành Trái Phiếu; và
 - Các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.
22. **Cam kết công bố thông tin:** Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện việc công bố thông tin theo đúng quy định của Nghị Định 163 và các văn bản quy phạm pháp luật khác; cung cấp thông tin về tài chính cho người sở hữu Trái Phiếu và tuân thủ các nghĩa vụ cung cấp thông tin khác quy định trong các tài liệu phát hành.
23. **Các cam kết khác đối với người sở hữu Trái Phiếu:** Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện nghĩa vụ của mình với tư cách là tổ chức phát hành đối với người sở hữu Trái Phiếu về điều kiện phát hành, thanh toán, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu Trái Phiếu và các điều kiện khác quy định tại các tài liệu phát hành.
24. **Các điều kiện và điều khoản khác của Trái Phiếu:** Được quy định cụ thể trong các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu và các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu và do Tổng Giám đốc quyết định.
- VI. **TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ TRẢ NỢ GỐC/LÃI TRÁI PHIẾU TRONG 3 NĂM GẦN NHẤT**

1. Tình hình tài chính

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

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2018 (Trình bày lại)	Năm 2017 (Trình bày lại)
Vốn chủ sở hữu (tỷ VND)	24.461	19.970	12.754
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu (lần)	2,68	2,46	2,99
Lợi nhuận sau thuế (tỷ VND)	3.387	3.279	1.569
Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	13,85%	16,42%	12,30%

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

2. Lịch sử trả nợ trái phiếu

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

Ngày phát hành trái phiếu	Khối lượng trái phiếu phát hành thực tế	Loại hình trái phiếu	Ngày đáo hạn trái phiếu	Hiện trạng
20/01/2017	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	20/01/2020	Đã tắt toán trái phiếu
28/02/2017	500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	28/02/2019	Đã tắt toán trái phiếu
31/03/2017	1.000 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	31/03/2019	Đã tắt toán trái phiếu
31/03/2017	550 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	31/03/2019	Đã tắt toán trái phiếu
31/03/2017	250 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	31/03/2019	Đã tắt toán trái phiếu

06/06/2017	1.000 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	06/06/2021	Đã mua lại trái phiếu trước hạn
06/06/2017	500 tỷ đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	06/06/2021	Đã mua lại trái phiếu trước hạn
08/08/2017	500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	08/08/2019	Đã tắt toán trái phiếu
08/08/2017	500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	08/08/2019	Đã tắt toán trái phiếu
08/02/2018	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	08/02/2019	Đã tắt toán trái phiếu
27/04/2018	3.648 tỷ Đồng	Trái phiếu chuyển đổi, không có tài sản bảo đảm	27/04/2023	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 5,5%/năm
18/05/2018	400 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	18/05/2021	Đã mua lại trái phiếu trước hạn
28/05/2018	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	28/05/2019	Đã tắt toán trái phiếu
26/06/2018	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	26/06/2019	Đã tắt toán trái phiếu
18/07/2018	100 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	18/07/2019	Đã tắt toán trái phiếu
18/07/2018	100 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	18/07/2019	Đã tắt toán trái phiếu

27/10/2018	1.868,8 tỷ Đồng	Trái phiếu chuyển đổi, không có tài sản bảo đảm	27/04/2023	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 5,5%/năm
31/10/2018	146,84 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	31/10/2019	Đã tắt toán trái phiếu
24/12/2018	700 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	24/12/2021	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 12,2%/năm
24/12/2018	300 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	24/12/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 12,2%/năm
29/12/2018	500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	29/06/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 12,2%/năm
29/03/2019	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	29/03/2020	Đã tắt toán trái phiếu
14/05/2019	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	14/05/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 10,58%/năm
24/05/2019	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	24/05/2021	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 11,08%/năm
28/06/2019	1.300 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	29/05/2023	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 12,24%/năm
27/09/2019	100 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	27/09/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày

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

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

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

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

VIII. KẾ HOẠCH BỐ TRÍ NGUỒN VỐN TRẢ NỢ

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

IX. CÁC TỔ CHỨC THAM GIA VÀ TRÁCH NHIỆM

1. Đại Lý Phát Hành

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

- (a) Cung cấp dịch vụ đại lý phát hành cho Tổ Chức Phát Hành theo hợp đồng đại lý phát hành trái phiếu ký kết với Tổ Chức Phát Hành;

- (b) Cùng với Tổ Chức Phát Hành đảm bảo tuân thủ quy định về giới hạn số lượng nhà đầu tư ban đầu (nhà đầu tư sơ cấp) nêu trên; và
- (c) Các trách nhiệm khác theo quy định của Nghị Định 163.

Đại lý phát hành cho Trái Phiếu là VPS hoặc một tổ chức khác được Tổ Chức Phát Hành chỉ định.

2. Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm

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

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

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

3. Đại Lý Quản Lý Các Tài Khoản

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

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

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

4. Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký

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

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

Đại lý đăng ký và lưu ký cho Trái Phiếu là VPS hoặc một tổ chức khác được Tổ Chức Phát Hành chỉ định.

PHỤ LỤC 8
PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU 470

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU 470

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

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ

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

II. TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Thông tin chung về Tổ Chức Phát Hành

- Tên Tổ Chức Phát Hành: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty cổ phần
- Địa chỉ trụ sở chính: 313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 07, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 thay đổi lần thứ 50 ngày 10/03/2020 (“**Giấy CNĐKDN**”)
- Điện thoại: 08. 39153 666
- Vốn điều lệ đăng ký tính đến thời điểm ngày 30/06/2020: 9.695.407.970.000 VNĐ (Chín nghìn sáu trăm chín mươi lăm tỷ, bốn trăm lẻ bảy triệu, chín trăm bảy mươi nghìn đồng Việt Nam)
- Ngành nghề hoạt động kinh doanh:

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh
1	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.
2	Tư vấn máy vi tính và quản trị hệ thống máy vi tính. Chi tiết: Dịch vụ máy tính và các dịch vụ liên quan (CPC 841-845, 849).

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh
3	Hoạt động tư vấn quản lý. Chi tiết: Dịch vụ tư vấn quản lý (CPC 865, trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật). Dịch vụ tư vấn quản lý dự án khác với dịch vụ xây dựng.
4	Sửa chữa thiết bị điện tử và quang học. Chi tiết: Dịch vụ sửa chữa, bảo dưỡng máy móc, thiết bị (không bao gồm sửa chữa tàu biển, máy bay hoặc các phương tiện và thiết bị vận tải khác) (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).
5	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. (không hoạt động tại trụ sở).
6	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.
7	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: kinh doanh bất động sản (thực hiện theo khoản 1 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản).
8	Phá dỡ Chi tiết: Dịch vụ tháo dỡ.
9	Hoàn thiện công trình xây dựng. Chi tiết: Công tác hoàn thiện công trình nhà cao tầng.
10	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác Chi tiết: Các công tác thi công khác.
11	Thoát nước và xử lý nước thải. Chi tiết: Dịch vụ xử lý nước thải (không hoạt động tại trụ sở).
12	Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại. Chi tiết: Dịch vụ xử lý rác thải (không hoạt động tại trụ sở).
13	Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp Chi tiết: Công tác lắp dựng và lắp đặt (CPC 511, 515, 518)
14	Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá, thuốc láo lưu động hoặc tại chợ. Chi tiết: Dịch vụ cung cấp thức ăn (CPC 642) và đồ uống (CPC 643).
15	Hoạt động thiết kế chuyên dụng. Chi tiết: Dịch vụ thiết kế kỹ thuật cho việc lắp đặt cơ khí và lắp đặt điện cho các tòa nhà (CPC 86723). Dịch vụ thiết kế kỹ thuật cho việc xây dựng cho các công trình kỹ thuật dân dụng (CPC 86724).
16	Đại lý du lịch.
17	Điều hành tua du lịch.
18	Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch.
19	Hoạt động chiếu phim.
20	Hoạt động của các cơ sở thể thao. (trừ hoạt động của các sân nhảy).

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh
21	Hoạt động thể thao khác. (trừ hoạt động của các chuồng nuôi ngựa đua, các chuồng nuôi chó).
22	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề. (trừ kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài và kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng trên mạng).
23	Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu. (trừ hoạt động của các sàn nhảy; trừ kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài và kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng trên mạng).
24	Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao) (không hoạt động tại trụ sở).
25	Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú.
26	Cắt tóc, làm đầu, gội đầu (trừ hoạt động gây chảy máu).
27	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan.
28	Giáo dục thể thao và giải trí (trừ hoạt động của các sàn nhảy).
29	Hoạt động của các vườn bách thảo, bách thú và khu bảo tồn tự nhiên.
30	Bán lẻ thiết bị, dụng cụ thể dục, thể thao trong các cửa hàng chuyên doanh.
31	Bán lẻ trò chơi, đồ chơi trong các cửa hàng chuyên doanh (trừ đồ chơi có hại cho giáo dục nhân cách, sức khỏe của trẻ em hoặc ảnh hưởng đến an ninh trật tự, an toàn xã hội).
32	Bán lẻ hàng may mặc, giày dép, hàng da và giả da trong các cửa hàng chuyên doanh.
33	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động.
34	Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng.
35	Cơ sở lưu trú khác. Chi tiết: Dịch vụ cung cấp cơ sở lưu trú ngắn hạn là phương tiện lưu trú làm bằng vải, bạt được sử dụng cho khách du lịch trong bãi cắm trại, du lịch dã ngoại. (không hoạt động tại trụ sở).
36	Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí. (Cam kết không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh).
37	Xây dựng nhà để ở.
38	Xây dựng nhà không để ở.
39	Xây dựng công trình đường sắt.

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh
40	Xây dựng công trình đường bộ
41	Xây dựng công trình điện (Doanh nghiệp không cung cấp hàng hóa, dịch vụ thuộc độc quyền Nhà nước, không hoạt động thương mại theo ND 94/2017/NĐ-CP về hàng hóa, dịch vụ độc quyền Nhà nước).
42	Xây dựng công trình cấp, thoát nước.
43	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc.
44	Xây dựng công trình công ích khác.
45	Xây dựng công trình thủy.
46	Xây dựng công trình khai khoáng.
47	Xây dựng công trình chế biến, chế tạo.
48	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.
49	Chuẩn bị mặt bằng.
50	Lắp đặt hệ thống điện.
51	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí (trừ lắp đặt các thiết bị lạnh (thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, điều hòa không khí, làm lạnh nước) sử dụng ga lạnh R22 trong lĩnh vực chế biến thủy hải sản và trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).
52	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác.
53	Vệ sinh chung nhà cửa (trừ dịch vụ xông hơi, khử trùng).
54	Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt (trừ dịch vụ xông hơi, khử trùng).
55	Kiểm tra và phân tích kỹ thuật.
56	Thu gom rác thải không độc hại.
57	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. (không hoạt động tại trụ sở).
58	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu (trừ bán buôn bình gas, khí dầu mỏ LPG, dầu nhớt cặn, vàng miếng, súng, đạn, loại dùng đi săn hoặc thể thao và tiền kim khí; trừ bán buôn hóa chất tại trụ sở; Thực hiện theo Quyết định 64/2009/QĐ-UBND ngày 31/7/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định 79/2009/QĐ-UBND ngày 17/10/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt Quy hoạch nông sản trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh).
59	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển.
60	Sản xuất các cấu kiện kim loại.

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh
61	Sản xuất thùng, bể chứa và dụng cụ chứa đựng bằng kim loại.
62	Sản xuất điện. (trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia và quản lý lưới điện phân phối, thủy điện đa mục tiêu, điện hạt nhân)
63	Truyền tải và phân phối điện (trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia và quản lý lưới điện phân phối, thủy điện đa mục tiêu, điện hạt nhân).
64	Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu (trừ hoạt động của những nhà báo độc lập; Hoạt động đánh giá trừ bất động sản và bảo hiểm (cho đồ cổ, đồ trang sức ...); Thanh toán hối phiếu và thông tin tỷ lệ lượng; Tư vấn chứng khoán; tư vấn kế toán, tài chính, pháp lý).
65	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Hoạt động tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật).
66	Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình (trừ bán buôn dược phẩm).
67	Bán lẻ thuốc, dụng cụ y tế, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh (Chi tiết: Bán lẻ nước hoa, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh).
68	Cho thuê xe có động cơ.
69	Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí.
70	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu (trừ dịch vụ lấy lại tài sản, máy thu tiền xu đổ xe, hoạt động đấu giá độc lập, quản lý và bảo vệ trật tự tại các chợ)
71	Dịch vụ phục vụ đồ uống (không hoạt động tại trụ sở).
72	Vận tải hành khách đường bộ khác.
73	Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh (không hoạt động tại trụ sở).
74	Bán lẻ sản phẩm thuốc lá, thuốc Lào trong các cửa hàng chuyên doanh (không hoạt động tại trụ sở).
75	Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao (trừ hoạt động của các sân nhảy).
76	Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp.
77	Vận tải hành khách bằng xe buýt trong nội thành.
78	Vận tải hành khách bằng xe buýt giữa nội thành và ngoại thành, liên tỉnh.
79	Vận tải hành khách bằng xe buýt loại khác.
80	Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt).
81	Vận tải hành khách ven biển và viễn dương.

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh
82	Vận tải hành khách đường thủy nội địa.
83	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy (trừ kinh doanh bến thủy nội địa).
84	Khai thác, xử lý và cung cấp nước (Không hoạt động tại trụ sở).
85	Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại (Không hoạt động tại trụ sở).
86	Tái chế phế liệu (Không hoạt động tại trụ sở).
87	Hoạt động sản xuất phim điện ảnh, phim video và chương trình truyền hình. (trừ phát sóng, sản xuất phim và không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh)
88	Hoạt động hậu kỳ. (trừ phát sóng, sản xuất phim và không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh)
89	Hoạt động phát hành phim điện ảnh, phim video và chương trình truyền hình. Chi tiết: Hoạt động phát hành phim điện ảnh, phim video (trừ sản xuất phim, phát sóng).
90	Hoạt động ghi âm và xuất bản âm nhạc. Chi tiết: Hoạt động ghi âm (trừ kinh doanh karaoke).

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

1. Mục đích phát hành

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

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

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

IV. ĐÁNH GIÁ VIỆC ĐÁP ỨNG ĐIỀU KIỆN PHÁT HÀNH

Khoản 1, Khoản 3 Điều 10 Nghị Định 163 quy định các điều kiện mà Tổ Chức Phát Hành phải đáp ứng khi phát hành Trái Phiếu. Dưới đây là đánh giá về việc Tổ Chức Phát Hành đáp ứng các điều kiện này

- Điều kiện loại hình doanh nghiệp:** Điểm a Khoản 1 Điều 10 Nghị định 163 yêu cầu doanh nghiệp phát hành trái phiếu phải là công ty cổ phần hoặc công ty trách nhiệm hữu hạn. Với loại hình là công ty cổ phần, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Giấy CNĐKDN.

2. **Điều kiện về thời gian hoạt động:** Điểm b Khoản 1 Điều 10 Nghị định 163 yêu cầu doanh nghiệp có thời gian hoạt động tối thiểu 1 năm. Với việc được thành lập từ 1992, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Giấy CNĐKDN.
3. **Điều kiện báo cáo tài chính:** Điểm c Khoản 1 Điều 10 đòi hỏi doanh nghiệp có báo cáo tài chính của năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán. Khoản 3 Điều 13 Nghị định 163 quy định thêm rằng báo cáo tài chính được kiểm toán phải là báo cáo chấp thuận toàn phần hoặc có ý kiến ngoại trừ và nếu có ý kiến ngoại trừ thì doanh nghiệp phải giải thích về yếu tố ngoại trừ và ảnh hưởng của yếu tố này đến khả năng trả nợ gốc và lãi trái phiếu. Như thể hiện trong Mục VII dưới đây, Tổ Chức Phát Hành đã đáp ứng điều kiện này.
4. **Điều kiện số lượng nhà đầu tư:** Điểm d Khoản 1 Điều 10 Nghị định 163 đòi hỏi số lượng nhà đầu tư mua Trái Phiếu không được quá 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp. Điều 16 Mục V (*Đối tượng mua Trái Phiếu*) và Điều 20 Mục V (*Hạn chế giao dịch Trái Phiếu*) dưới đây quy định rõ việc hạn chế số lượng này. Do vậy, Tổ Chức Phát Hành cũng đáp ứng được điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Phương Án Phát Hành.
5. **Điều kiện về phương án phát hành:** Điểm đ Khoản 1 Điều 10 Nghị định 163 yêu cầu doanh nghiệp có phương án phát hành trái phiếu được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Tại thời điểm Phương Án Phát Hành này được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị, Tổ Chức Phát Hành đã đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Tổ Chức Phát Hành và Phương Án Phát Hành.
6. **Điều kiện về lịch sử trả nợ trái phiếu:** Điểm e Khoản 1 Điều 10 Nghị định 163 yêu cầu doanh nghiệp thanh toán đầy đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu. Như thể hiện trong Điều 2 Mục VI (*Lịch sử trả nợ trái phiếu*) dưới đây, trong 03 (ba) năm gần nhất (từ 2017 đến hết 2019), Tổ Chức Phát Hành tuân thủ đầy đủ việc trả nợ theo các trái phiếu đã phát hành. Do vậy, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng điều kiện này.
7. **Điều kiện về tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn:** Điểm g Khoản 1 Điều 10 Nghị định 163 quy định điều kiện đảm bảo yêu cầu về tỷ lệ an toàn tài chính và tỷ lệ bảo đảm an toàn. Do Tổ Chức Phát Hành không kinh doanh trong các ngành nghề mà pháp luật chuyên ngành có yêu cầu về tỷ lệ an toàn tài chính và bảo đảm an toàn, điều kiện này không áp dụng cho Tổ Chức Phát Hành.
8. **Điều kiện về quyết định của Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị:** Điều 10.3 quy định việc Tổ Chức Phát Hành là công ty đại chúng phải đáp ứng điều kiện chào bán chứng khoán riêng lẻ của công ty đại chúng theo quy định tại Khoản 6 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán. Theo đó, Tổ Chức Phát Hành phải có quyết định của Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị thông qua phương án chào bán và sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán; xác định rõ đối tượng, số lượng nhà đầu tư. Tại thời điểm Phương Án Phát Hành này được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị, Tổ Chức Phát Hành đã đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Tổ Chức Phát Hành và Phương Án Phát Hành.

V. NỘI DUNG ĐỢT PHÁT HÀNH

1. **Tên Trái Phiếu:** Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
2. **Loại hình Trái Phiếu:** Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản
3. **Mệnh giá:** 1.000.000 VND (Một triệu Đồng)/Trái Phiếu.
4. **Hình thức Trái Phiếu:** Bút toán ghi sổ, có phát hành giấy chứng nhận quyền sở hữu Trái Phiếu (nếu có yêu cầu).
5. **Lãi suất danh nghĩa (dự kiến):**

- (a) Lãi suất điều chỉnh định kỳ theo Kỳ Điều Chỉnh Lãi Suất, trong đó **“Kỳ Điều Chỉnh Lãi Suất”** có nghĩa là mỗi thời hạn 03 (ba) tháng liên tục bắt đầu từ ngày phát hành Trái Phiếu trong thời hạn Trái Phiếu.

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

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

Trong đó:

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

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

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

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

6. **Kỳ hạn Trái Phiếu:** 36 (ba mươi sáu) tháng
7. **Phương thức thanh toán gốc và lãi:** Thanh toán bằng cách chuyển khoản vào ngày làm việc. Lãi được định kỳ thanh toán sau mỗi Kỳ Tính Lãi và gốc được thanh toán một lần khi đáo hạn. Nếu ngày đó không phải là một ngày làm việc (là ngày mà các ngân hàng mở cửa giao dịch tại Việt Nam) thì ngày thanh toán sẽ là ngày làm việc ngay tiếp theo ngày đó.

8. **Bảo đảm cho Trái Phiếu:** Nghĩa vụ thanh toán, trả nợ và các nghĩa vụ tài chính khác liên quan đến Trái Phiếu được bảo đảm bởi các tài sản bảo đảm được nêu trong các Hợp Đồng Bảo Đảm (như được định nghĩa dưới đây) (gọi chung là “**Tài Sản Bảo Đảm**”):

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

- (a) Các hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo đảm quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng ủy quyền và các tài liệu, thỏa thuận đền bù giải phóng mặt bằng liên quan đến các thửa đất tại Khu Đất (như được định nghĩa dưới đây) giữa Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm với tư cách là bên nhận bảo đảm và cá nhân hoặc pháp nhân ký kết hợp đồng với tư cách là bên bảo đảm. Trong đó, Khu Đất có nghĩa là các thửa đất A1, A2, B1, B2, C1, C2, D, E1, E2 và F thuộc dự án “*Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi B*” tại Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi (Mã số doanh nghiệp: 0310778456) làm chủ đầu tư theo quyết định về phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết 1/500 như sau:
- Số 1843/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 07 tháng 05 năm 2018
 - Số 1869/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1876/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1875/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1877/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1872/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1870/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1874/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1871/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - Số 1873/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2018
- (b) (Các) hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo đảm, Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất của một hoặc nhiều thửa đất trong Khu Đất giữa Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm với tư cách là bên nhận bảo đảm và Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi với tư cách là bên bảo đảm ngay khi có thể, nhưng trong mọi trường hợp không muộn hơn 30 (ba mươi) ngày làm việc kể từ ngày Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi được cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất;

- (c) Hợp đồng cầm cố/thế chấp số cổ phần tương đương với 70% (bảy mươi phần trăm) vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Thanh Mỹ Lợi được ký giữa các cổ đông sở hữu cổ phần và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm;
- (d) Hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo đảm quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu phức hợp du lịch sinh thái Mũi Yến (có chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Mũi Yến - Mã số doanh nghiệp: 3400571691 theo Quyết định chủ trương đầu tư số 2382/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận cấp ngày 18/09/2019) giữa Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm với tư cách là bên nhận bảo đảm và Công ty Cổ phần Mũi Yến với tư cách là bên bảo đảm.
- (e) Hợp đồng quản lý tài sản bảo đảm sẽ được ký giữa Tổ Chức Phát Hành, các bên bảo đảm và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm;
- (f) Các văn bản, tài liệu khác được ký kết giữa các bên bảo đảm và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm để tạo lập biện pháp bảo đảm nhằm bảo đảm cho nghĩa vụ Trái Phiếu;
- (g) Bất kỳ thỏa thuận nào mà mỗi bên bảo đảm tham gia thỏa thuận đó và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm đồng ý là một Hợp Đồng Bảo Đảm;
- (h) Các hợp đồng bảo đảm khác (nếu có); và
- (i) Tất cả văn bản, thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế của bất kỳ hợp đồng, thỏa thuận hoặc tài liệu nào liên quan đến các hợp đồng nêu từ Điểm a đến Điểm g Điều 8 Mục V trên đây.

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

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

9. **Khối lượng phát hành:** Tối đa 470.000.000.000 VND (Bốn trăm bảy mươi tỷ đồng Việt Nam).
10. **Phương thức phát hành:** Phát hành riêng lẻ theo Nghị Định 163 thông qua đại lý phát hành.
11. **Loại tiền tệ phát hành và thanh toán:** Đồng Việt Nam.
12. **Thời điểm phát hành dự kiến:** Trong Quý III năm 2020, thời điểm phát hành cụ thể do Tổng Giám đốc hoặc người được Tổng Giám đốc ủy quyền quyết định.
13. **Địa điểm phát hành:** Tại trụ sở của đại lý phát hành và các địa điểm khác (nếu có) theo quyết định cụ thể của Tổng Giám đốc.
14. **Số lượng đợt phát hành:** 01 đợt.
15. **Đối tượng mua Trái Phiếu:** Tổ chức và cá nhân Việt Nam và tổ chức, cá nhân nước ngoài. Số lượng đối tượng mua Trái Phiếu ban đầu (nhà đầu tư sơ cấp) là dưới 100 nhà đầu tư.
16. **Mua lại Trái Phiếu trước hạn:**

- (a) Tổ Chức Phát Hành có quyền mua lại một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu và người sở hữu Trái Phiếu có quyền đồng ý bán lại một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu đang sở hữu sau thời hạn 12 (mười hai) tháng kể từ ngày phát hành Trái Phiếu. Ngày mua lại Trái Phiếu trước hạn được xác định theo thông báo của Tổ Chức Phát Hành; và
- (b) Tổ Chức Phát Hành phải mua lại Trái Phiếu trước hạn theo yêu cầu của người sở hữu Trái Phiếu khi xảy ra sự kiện vi phạm thanh toán nghĩa vụ theo Trái Phiếu và bất kỳ sự kiện vi phạm nào khác theo thỏa thuận với người sở hữu Trái Phiếu.

17. Hoán đổi Trái Phiếu: Tổ Chức Phát Hành không có phương án hoán đổi tự nguyện.

18. Đăng ký và lưu ký: Ngay khi được phát hành, Trái Phiếu sẽ được đăng ký và lưu ký tại Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS (“VPS”) hoặc một tổ chức khác được Tổ Chức Phát Hành chỉ định.

19. Hạn chế giao dịch Trái Phiếu: Trong thời hạn 12 (mười hai) tháng từ ngày hoàn thành đợt phát hành, Trái Phiếu bị hạn chế giao dịch trong phạm vi dưới 100 (một trăm) nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, trừ trường hợp theo quyết định của Tòa án hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật. Sau thời hạn này, Trái Phiếu được giao dịch không hạn chế về số lượng nhà đầu tư.

20. Quyền và trách nhiệm của người sở hữu Trái Phiếu:

Quyền:

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

Trách nhiệm:

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

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

Quyền:

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

Trách nhiệm:

- Tuân thủ quy định của Nghị Định 163 và các văn bản quy phạm pháp luật khác về điều kiện phát hành, phương án phát hành, hồ sơ phát hành, công bố thông tin, chế độ báo cáo;
 - Phân bổ, quản lý, sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu đúng mục đích theo quy định tại Nghị Định 163 và Phương Án Phát Hành;
 - Thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc, lãi Trái Phiếu khi đến hạn và đảm bảo việc thực hiện các quyền kèm theo cho những người sở hữu Trái Phiếu;
 - Ưu đãi chiết khấu cho người sở hữu Trái Phiếu (khi có yêu cầu) trong trường hợp người sở hữu Trái Phiếu lựa chọn thực hiện quyền đầu tư vào các sản phẩm bất động sản do Tổ Chức Phát Hành và/hoặc người có liên quan của Tổ Chức Phát Hành làm chủ đầu tư theo các quy định của các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu và chính sách của Tổ Chức Phát Hành tại từng thời điểm;
 - Chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của các thông tin đã công bố và báo cáo tài chính; thực hiện chế độ quản lý tài chính, báo cáo và kế toán thống kê theo quy định của pháp luật;
 - Tuân thủ các cam kết, nghĩa vụ, thỏa thuận của mình trong các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu;
 - Duy trì hiệu lực của các chấp thuận cần thiết cho việc phát hành Trái Phiếu; và
 - Các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.
22. **Cam kết công bố thông tin:** Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện việc công bố thông tin theo đúng quy định của Nghị Định 163 và các văn bản quy phạm pháp luật khác; cung cấp thông tin về tài chính cho người sở hữu Trái Phiếu và tuân thủ các nghĩa vụ cung cấp thông tin khác quy định trong các tài liệu phát hành.
23. **Các cam kết khác đối với người sở hữu Trái Phiếu:** Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện nghĩa vụ của mình với tư cách là tổ chức phát hành đối với người sở hữu Trái Phiếu về điều kiện phát hành, thanh toán, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu Trái Phiếu và các điều kiện khác quy định tại các tài liệu phát hành.
24. **Các điều kiện và điều khoản khác của Trái Phiếu:** Được quy định cụ thể trong các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu và các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu và do Tổng Giám đốc quyết định.
- VI. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ TRẢ NỢ GỐC/LÃI TRÁI PHIẾU TRONG 3 NĂM GẦN NHẤT**

1. Tình hình tài chính

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

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2018 (Trình bày lại)	Năm 2017 (Trình bày lại)
Vốn chủ sở hữu (tỷ VND)	24.461	19.970	12.754
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu (lần)	2,68	2,46	2,99
Lợi nhuận sau thuế (tỷ VND)	3.387	3.279	1.569
Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	13,85%	16,42%	12,30%

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

2. Lịch sử trả nợ trái phiếu

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

Ngày phát hành trái phiếu	Khối lượng trái phiếu phát hành thực tế	Loại hình trái phiếu	Ngày đáo hạn trái phiếu	Hiện trạng
20/01/2017	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	20/01/2020	Đã tắt toán trái phiếu
28/02/2017	500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	28/02/2019	Đã tắt toán trái phiếu
31/03/2017	1.000 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	31/03/2019	Đã tắt toán trái phiếu
31/03/2017	550 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	31/03/2019	Đã tắt toán trái phiếu
31/03/2017	250 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	31/03/2019	Đã tắt toán trái phiếu

06/06/2017	1.000 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	06/06/2021	Đã mua lại trái phiếu trước hạn
06/06/2017	500 tỷ đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	06/06/2021	Đã mua lại trái phiếu trước hạn
08/08/2017	500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	08/08/2019	Đã tắt toán trái phiếu
08/08/2017	500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	08/08/2019	Đã tắt toán trái phiếu
08/02/2018	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	08/02/2019	Đã tắt toán trái phiếu
27/04/2018	3.648 tỷ Đồng	Trái phiếu chuyển đổi, không có tài sản bảo đảm	27/04/2023	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 5,5%/năm
18/05/2018	400 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	18/05/2021	Đã mua lại trái phiếu trước hạn
28/05/2018	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	28/05/2019	Đã tắt toán trái phiếu
26/06/2018	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	26/06/2019	Đã tắt toán trái phiếu
18/07/2018	100 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	18/07/2019	Đã tắt toán trái phiếu
18/07/2018	100 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	18/07/2019	Đã tắt toán trái phiếu

27/10/2018	1.868,8 tỷ Đồng	Trái phiếu chuyển đổi, không có tài sản bảo đảm	27/04/2023	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 5,5%/năm
31/10/2018	146,84 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	31/10/2019	Đã tắt toán trái phiếu
24/12/2018	700 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	24/12/2021	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 12,2%/năm
24/12/2018	300 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	24/12/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 12,2%/năm
29/12/2018	500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	29/06/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 12,2%/năm
29/03/2019	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	29/03/2020	Đã tắt toán trái phiếu
14/05/2019	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	14/05/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 10,58%/năm
24/05/2019	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	24/05/2021	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 11,08%/năm
28/06/2019	1.300 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	29/05/2023	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 12,24%/năm
27/09/2019	100 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	27/09/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày

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

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

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

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

VIII. KẾ HOẠCH BỐ TRÍ NGUỒN VỐN TRẢ NỢ

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

IX. CÁC TỔ CHỨC THAM GIA VÀ TRÁCH NHIỆM

1. Đại Lý Phát Hành

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

- (a) Cung cấp dịch vụ đại lý phát hành cho Tổ Chức Phát Hành theo hợp đồng đại lý phát hành trái phiếu ký kết với Tổ Chức Phát Hành;

- (b) Cùng với Tổ Chức Phát Hành đảm bảo tuân thủ quy định về giới hạn số lượng nhà đầu tư ban đầu (nhà đầu tư sơ cấp) nêu trên; và
- (c) Các trách nhiệm khác theo quy định của Nghị Định 163.

Đại lý phát hành cho Trái Phiếu là VPS hoặc một tổ chức khác được Tổ Chức Phát Hành chỉ định.

2. Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm

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

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

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

3. Đại Lý Quản Lý Các Tài Khoản

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

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

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

4. Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký

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

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

Đại lý đăng ký và lưu ký cho Trái Phiếu là VPS hoặc một tổ chức khác được Tổ Chức Phát Hành chỉ định.

TC.P.
*

