

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.



BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18/09/1992, như được sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm)



NIÊM YẾT TRÁI PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

(Quyết định đăng ký niêm yết số 334/QĐ-SGDHCM
do Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31 tháng 10 năm 2017)

TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT: CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG



Bản Cáo Bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp từ ngày __/__/2017 đến __/__/2017 tại:

- **TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA**

Địa chỉ: 313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
Điện thoại: (84) 906 35 38 38 Fax: (84-28) 3915 38 88
Website: www.novaland.com.vn

- **TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT: CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG**

Địa chỉ: Tầng 10 và Tầng 21, Tòa nhà Techcombank, 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
Điện thoại: (84-24) 3944 6368 Fax: (84-24) 3944 6583
Website: www.tcbs.com.vn

Phụ trách công bố thông tin của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết:

Họ tên: Bùi Xuân Huy
Chức vụ: Tổng Giám đốc

Số điện thoại: (84) 906 353 838 Fax: (84-28) 39 15 38 38 Email: ir@novaland.com.vn

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

(Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp số 0301444753 do Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992, như được sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm)

Trụ sở chính: 313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84) 906 35 3838

Fax: (84-28) 3915 3888

Website: www.novaland.com.vn

**NIÊM YẾT TRÁI PHIẾU
TRÊN SỔ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Tên trái phiếu: Trái phiếu NVLG082019

Loại trái phiếu: Trái phiếu doanh nghiệp

Ngày phát hành: 08 tháng 08 năm 2017

Ngày đáo hạn: 08 tháng 08 năm 2019

Lãi suất: trái phiếu có lãi suất được kết hợp giữa lãi suất cố định và lãi suất thả nổi, trong đó:

- Đối với hai kỳ trả lãi đầu tiên: lãi suất áp dụng bằng 10,9%/năm (mười phẩy chín phần trăm một năm);
- Đối với các kỳ trả lãi sau hai kỳ trả lãi đầu tiên: lãi suất bằng Lãi Suất Tham Chiếu (được quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu) của kỳ trả lãi đó cộng biên độ 4,5%/năm (bốn phẩy năm phần trăm một năm);

Kỳ trả lãi: lãi được thanh toán định kỳ 6 (sáu) tháng/lần;

Mệnh giá: 100.000 (một trăm nghìn) đồng/trái phiếu

Tổng số lượng niêm yết: 10.000.000 (mười triệu) trái phiếu

Tổng giá trị niêm yết (theo mệnh giá): 1.000.000.000.000 (một nghìn tỷ) đồng

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN: CÔNG TY TNHH PRICEWATERHOUSECOOPERS VIỆT NAM

Địa chỉ: Lầu 8, Saigon Tower, 29 Lê Duẩn, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại (84-28) 3823 0796

Fax: (84-28) 3825 1947

Email: Richard.peters@vn.pwc.com

Website: www.pwc.com/vn

TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT: CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 10 + Tầng 21, Tòa nhà Techcombank, 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 3944 6368

Fax: (84-24) 3944 6583

Email: viencd@techcombank.com.vn

Website: www.tcbs.com.vn

THÔNG TIN QUAN TRỌNG

Bản Cáo Bạch này nhằm mục đích công bố thông tin phục vụ việc niêm yết Trái Phiếu của Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Đầu Tư Địa Ốc No Va (**Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết** hay **Novaland Group**). Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết chịu toàn bộ trách nhiệm về thông tin có trong Bản Cáo Bạch này. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết xác nhận rằng (i) Bản Cáo Bạch này chứa đựng các thông tin liên quan đến Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết (cùng các công ty con, công ty liên kết) và Trái Phiếu mà có tính chất trọng yếu đối với việc niêm yết Trái Phiếu, (ii) các tuyên bố về các sự kiện thực tế nêu trong Bản Cáo Bạch này là trung thực, chính xác và không gây nhầm lẫn về mọi khía cạnh, và (iii) Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không bỏ sót bất kỳ sự kiện nào khác liên quan đến Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết mà nếu sự kiện đó bị bỏ sót khỏi Bản Cáo Bạch này có thể làm cho bất kỳ tuyên bố nào trong Bản Cáo Bạch này bị hiểu sai về bất kỳ khía cạnh quan trọng nào.

Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương (**Techcom Securities**) với tư cách là tổ chức tư vấn niêm yết dựa vào các thông tin và số liệu do Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết cung cấp khi thực hiện việc tư vấn niêm yết Trái Phiếu cho Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Việc Techcom Securities, với tư cách là tổ chức tư vấn niêm yết, khẳng định rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản Cáo Bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng không được hiểu là Techcom Securities đưa ra bất kỳ cam đoan hay bảo đảm nào về tính chính xác, tính trung thực hay sự đầy đủ của bất kỳ thông tin nào trong Bản Cáo Bạch này.

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đã chỉ định Techcom Securities làm tổ chức đại diện người sở hữu Trái Phiếu để bảo vệ quyền lợi của người sở hữu Trái Phiếu trên cơ sở hợp đồng đại diện người sở hữu trái phiếu số 07/BHA/TCBS-NVLG ký ngày 08/08/2017 ("**Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu**"). Bằng việc đầu tư vào Trái Phiếu, nhà đầu tư được coi là đã chấp thuận việc chỉ định Techcom Securities làm tổ chức đại diện người sở hữu Trái Phiếu như vậy.

Mỗi nhà đầu tư dự kiến mua Trái Phiếu nên nghiên cứu đầy đủ nội dung của Bản Cáo Bạch này, lưu ý phần "**Các Nhân Tố Rủi Ro**" và "**Trái Phiếu Niêm Yết**" và các tài liệu đính kèm (đặc biệt là Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu cùng các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu đính kèm tại Phụ lục I của Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu ("**Các Điều Kiện Trái Phiếu**")) và hợp đồng đại lý đăng ký và quản lý chuyển nhượng số 07/AA/TCBS-NVLG ký ngày 08/08/2017 giữa Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết và Techcom Securities ("**Hợp Đồng Đại Lý**"). Bằng việc đầu tư vào Trái Phiếu, nhà đầu tư được coi là (i) đã nghiên cứu đầy đủ và cẩn trọng và chấp thuận toàn bộ nội dung của Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu cùng Các Điều Kiện Trái Phiếu và Hợp Đồng Đại Lý, (ii) được hưởng các quyền và lợi ích quy định trong Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, Các Điều Kiện Trái Phiếu và Hợp Đồng Đại Lý, và (iii) chịu sự ràng buộc của Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, Các Điều Kiện Trái Phiếu và Hợp Đồng Đại Lý.

Nhà đầu tư nên tự mình đánh giá tính liên quan của thông tin có trong Bản Cáo Bạch này, và nếu thấy cần thiết, nên tham khảo ý kiến của các nhà tư vấn thuế, pháp lý hoặc kinh doanh của mình để quyết định có mua Trái Phiếu hay không. Mỗi nhà đầu tư dự kiến mua Trái Phiếu không nên mua Trái Phiếu trừ khi đã tự mình hoặc thông qua đại diện đầu tư của mình yêu cầu và đã nhận được tất cả thông tin để có thể đánh giá lợi ích và rủi ro của giao dịch mua Trái Phiếu dự kiến và đã hài lòng về việc đó.

CÁC TUYÊN BỐ MANG TÍNH DỰ BÁO

Một số tuyên bố có trong Bản Cáo Bạch này là các “tuyên bố mang tính dự báo”. Những tuyên bố đó có sử dụng các từ mang tính dự báo như “dự kiến”, “tin tưởng”, “kế hoạch”, “dự định”, “dự đoán”, “ước tính”, “có thể”, “có khả năng” hoặc các từ ngữ hoặc cách diễn đạt tương tự. Các tuyên bố mang tính dự báo đó có thể bao hàm các rủi ro đã biết hoặc tiềm ẩn, sự không chắc chắn và các yếu tố khác có thể khiến cho kết quả kinh doanh, tình hình hoạt động hoặc thành tựu mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đạt được trên thực tế, hoặc các kết quả hoạt động chung của toàn ngành, sẽ có những khác biệt đáng kể so với các kết quả kinh doanh, tình hình hoạt động hoặc thành tựu được đề cập, một cách rõ ràng hay ngụ ý, trong các tuyên bố mang tính dự báo đó. Các tuyên bố mang tính dự báo đó được đưa ra dựa trên một số giả định về chiến lược kinh doanh và môi trường kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết vào thời điểm hiện tại và trong tương lai. Các nhân tố quan trọng có thể khiến cho kết quả kinh doanh, tình hình hoạt động hoặc thành tựu mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đạt được trên thực tế sẽ khác biệt đáng kể so với các thông tin được nêu trong các tuyên bố mang tính dự báo đó bao gồm những nhân tố sau đây (và các nhân tố khác không được liệt kê): tình hình và những thay đổi của nền kinh tế Việt Nam và các nền kinh tế trong khu vực và trên thế giới có thể ảnh hưởng bất lợi đến thị trường bất động sản tại Việt Nam, sức cạnh tranh trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, khả năng của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết trong việc bổ sung thêm quỹ đất để phát triển các dự án và có được các chấp thuận và nguồn vốn cần thiết để triển khai các dự án đó và việc quản lý và điều hành một cách hiệu quả các chi phí cho việc phát triển thêm các dự án mới và nguồn nguyên liệu thô phục vụ cho các dự án xây dựng của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Các nhân tố khác có thể khiến cho kết quả kinh doanh, tình hình hoạt động hoặc thành tựu mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đạt được trên thực tế khác biệt đáng kể với các dự báo còn bao gồm, nhưng không chỉ giới hạn ở, các nội dung được đề cập tại mục “**Các Nhân Tố Rủi Ro**” và “**Hoạt Động Kinh Doanh**”. Các tuyên bố mang tính dự báo chỉ đề cập đến các vấn đề có liên quan tại ngày lập Bản Cáo Bạch này. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tuyên bố một cách rõ ràng rằng Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm hoặc đưa ra bất kỳ cam kết nào về việc Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết sẽ công bố bất kỳ thông tin cập nhật hoặc đưa ra bất kỳ sửa đổi nào đối với bất kỳ tuyên bố mang tính dự báo nào được nêu trong Bản Cáo Bạch này để sửa đổi bất kỳ dự báo nào do Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đưa ra liên quan đến vấn đề đó hoặc để thể hiện bất kỳ sự thay đổi nào về các sự kiện, điều kiện hoặc tình huống được sử dụng để đưa ra dự báo đó.

NGUỒN THÔNG TIN THAM KHẢO

Các thông tin tài chính trình bày trong Bản Cáo Bạch này được trích từ các báo cáo tài chính do Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết lập cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2015, 31/12/2016 đã được Công ty TNHH PricewaterhouseCoopers Việt Nam kiểm toán, và báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30/06/2017 đã được Công ty TNHH PricewaterhouseCoopers Việt Nam soát xét phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và các nguyên tắc kế toán được chấp nhận chung tại Việt Nam (“VAS”). Các báo cáo tài chính này được đính kèm theo Bản Cáo Bạch này.

Ngoài những thông tin tài chính được trình bày trong Bản Cáo Bạch này, nhà đầu tư có thể tham khảo thêm các thông tin khác về Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tại trang thông tin điện tử của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết và trang thông tin điện tử của Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thành Phố Hồ Chí Minh với mã cổ phiếu **NVL**.

MỤC LỤC

	Trang
I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	6
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	15
III. CÁC KHÁI NIỆM.....	16
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT	17
V. TRÁI PHIẾU NIÊM YẾT	104
VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT	113
VII. CÁC PHỤ LỤC	114

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

Nhà đầu tư nên xem xét cẩn trọng các nhân tố rủi ro và các nhân tố/sự kiện không chắc chắn được mô tả bên dưới, cùng với các thông tin trong Bản Cáo Bạch này. Hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể bị ảnh hưởng bất lợi đáng kể bởi bất kỳ rủi ro nào trong số đó. Những rủi ro được mô tả dưới đây không phải là những rủi ro duy nhất liên quan đến Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hoặc Trái Phiếu. Những rủi ro và những khả năng không chắc chắn khác mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hiện không biết đến, hoặc cho là không quan trọng, cũng có thể ảnh hưởng bất lợi đến việc đầu tư vào Trái Phiếu.

1. Rủi ro về kinh tế

Thay đổi về điều kiện kinh tế, chính trị, pháp lý và chính sách ở Việt Nam có thể ảnh hưởng đáng kể và bất lợi đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

Tất cả doanh thu của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đều phát sinh ở Việt Nam. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phụ thuộc vào các điều kiện kinh tế, chính trị, pháp lý và chính sách ở Việt Nam mà các điều kiện đó khác biệt với các điều kiện ở các nước có nền kinh tế phát triển hơn xét trên các khía cạnh quan trọng, bao gồm cả mức độ can thiệp của chính phủ, trình độ phát triển, tốc độ tăng trưởng, quản lý ngoại hối, kiểm soát lương và giá cả, và hạn chế đối với hàng hóa xuất nhập khẩu. Mặc dù kể từ cuối những năm 1980 chính phủ Việt Nam đã thực hiện nhiều biện pháp chú trọng đến việc sử dụng tác động thị trường để cải cách kinh tế, việc giảm sở hữu nhà nước đối với tư liệu sản xuất và việc thiết lập bộ máy quản lý cải tiến trong các doanh nghiệp, một phần đáng kể tư liệu sản xuất ở Việt Nam vẫn thuộc sở hữu của chính phủ Việt Nam. Công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể bị ảnh hưởng bất lợi bởi những thay đổi chính sách và biện pháp đó.

Mặc dù nền kinh tế Việt Nam đã tăng trưởng đáng kể trong những thập kỷ qua, tỷ lệ tăng trưởng vẫn không đồng đều, cả về mặt địa lý lẫn giữa các ngành khác nhau của nền kinh tế. Chính phủ Việt Nam đã thực hiện nhiều biện pháp khác nhau để khuyến khích tăng trưởng kinh tế và hướng dẫn phân bổ các nguồn lực. Một số trong các biện pháp này có thể mang lại lợi ích cho tổng thể nền kinh tế Việt Nam, nhưng có khả năng tác động tiêu cực đến Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Chẳng hạn, điều kiện tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể bị ảnh hưởng bất lợi bởi việc tăng lãi suất để kiểm soát tốc độ tăng trưởng kinh tế. Các biện pháp đó có thể làm giảm hoạt động kinh tế ở Việt Nam, từ đó có thể ảnh hưởng bất lợi đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết và cũng có thể làm tăng chi phí vốn vay của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

Chính phủ Việt Nam có thể can thiệp vào nền kinh tế Việt Nam và đôi lúc tạo ra những thay đổi quan trọng về chính sách, bao gồm cả việc thay đổi về cơ chế kiểm soát lương và giá cả, quản lý vốn, ngoại hối và hạn chế đối với hàng xuất khẩu và/hoặc nhập khẩu. Công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể bị ảnh hưởng bất

lợi từ những thay đổi chính sách đó.

Tình hình kinh tế Việt Nam cũng ảnh hưởng đáng kể đến hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Các yếu tố đã và có khả năng tiếp tục ảnh hưởng bất lợi đến nền kinh tế Việt Nam bao gồm các nguy cơ bùng phát bệnh dịch do các yếu tố trong nước hoặc ngoài nước; biến động tỷ giá; tỷ lệ lạm phát cao và việc Ngân Hàng Nhà Nước Việt Nam tăng lãi suất; thay đổi về thuế; các thiên tai, bao gồm cả sóng thần, hỏa hoạn, lũ lụt và các thảm họa tương tự khác; thay đổi giá dầu; sự phát triển về chính sách, chính trị hoặc kinh tế khác ở Việt Nam hoặc ảnh hưởng đến Việt Nam, và các xu hướng kinh tế toàn cầu mang tính tiêu cực bao gồm khủng hoảng kinh tế toàn cầu dẫn đến những đợt điều chỉnh trên thị trường bất động sản và chứng khoán, thiếu nguồn cung vốn, suy giảm mang tính hệ quả đối với hoạt động đầu tư nước ngoài và đình trệ tăng trưởng kinh tế.

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không thể đưa ra bất kỳ bảo đảm nào liên quan đến sự phát triển của nền kinh tế Việt Nam trong tương lai. Một đợt suy thoái của nền kinh tế Việt Nam có thể ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

Mức độ lạm phát cao và lãi suất cao ở Việt Nam có thể ảnh hưởng bất lợi đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

Từ năm 2010 đến nay, trong bối cảnh kinh tế thế giới có nhiều bất ổn, sản xuất trong nước gặp nhiều khó khăn, Chính phủ đã tập trung chỉ đạo quyết liệt các ngành, các cấp thực hiện ưu tiên ổn định kinh tế vĩ mô. Năm 2013, GDP của Việt Nam tăng trưởng 5,42% so với năm 2012. Mức tăng trưởng này tuy thấp hơn mục tiêu đề ra là 5,5%, nhưng cao hơn mức tăng 5,25% của năm 2012 và có tín hiệu phục hồi. Tỷ lệ lạm phát cả năm 2013 chỉ ở mức 6,04%, thấp hơn mức 6,84% của năm 2012. Tiếp đà phục hồi tăng trưởng của nền kinh tế, sang năm 2014, GDP của Việt Nam tăng khoảng 5,98% so với năm 2013 và cao hơn so với mục tiêu của Chính phủ đặt ra là 5,8%. Trong khi đó tỷ lệ lạm phát bình quân của năm 2014 chỉ ở mức 4,09%, là mức thấp nhất trong vòng hơn 10 năm trở lại đây. Cuối năm 2015, tỷ lệ lạm phát được tính bằng CPI là 0,63% - mức thấp nhất trong vòng 15 năm qua và tăng trưởng GDP cả năm đạt 6,68%. Năm 2016, GDP ước tính tăng 6,21% so với năm 2015, mặc dù thấp hơn mục tiêu đặt ra là 6,7% nhưng điều này khẳng định tính đúng đắn, kịp thời, hiệu quả của các biện pháp, giải pháp được Chính phủ ban hành. Mặt bằng lãi suất năm 2016 duy trì ổn định, lãi suất huy động chỉ hơi tăng nhẹ vào những tháng đầu năm; lãi suất cho vay trung bình hầu như không đổi nhưng một số tổ chức tín dụng đã có chính sách giảm lãi suất cho vay xuống 0,5 – 1%/năm đối với các lĩnh vực sản xuất kinh doanh, lĩnh vực ưu tiên. CPI bình quân tháng 12 năm 2016 tăng 4,74% so với bình quân cùng kỳ năm 2015, bình quân mỗi tháng tăng 0,4% và CPI bình quân cả năm 2016 tăng 2,66% so với bình quân năm 2015. Mức tăng này tuy cao hơn so với năm trước nhưng thấp hơn nhiều so với mức tăng CPI bình quân của một số năm gần đây và nằm trong giới hạn mục tiêu 5% mà Quốc hội đã đề ra. Trong 6 tháng đầu năm 2017, tăng trưởng GDP của Việt Nam đạt 5,73%, trong đó quý 1 tăng 5,15%, quý 2 khởi sắc hơn với tốc độ tăng trưởng 6,17%, đây là mức tăng trưởng cao nhất so với cùng kỳ 5 năm gần đây. Trong mức tăng chung 5,73% của toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,65%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 5,81%; khu vực dịch vụ tăng 6,85%. Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân 6 tháng đầu năm 2017 tăng 4,15% thấp hơn mức tăng 4,96% của quý 1, CPI tháng 6/2017 tăng 0,2% so với tháng 12/2016 và tăng 2,54% so với cùng kỳ năm trước, lạm

BẢN CÁO BẠCH

phát cơ bản bình quân 6 tháng đầu năm 2017 tăng 1.52% so với bình quân cùng kỳ năm 2016 đã cho thấy lạm phát đang có xu hướng giảm dần và duy trì ở mức hợp lý. Mặc dù tỷ lệ lạm phát được duy trì ở mức ổn định trong một vài năm trở lại đây, không thể bảo đảm rằng nền kinh tế Việt Nam sẽ không lặp lại các giai đoạn lạm phát cao trong tương lai, đặc biệt sau những diễn biến của nền kinh tế trong 06 tháng đầu năm 2017 cũng như trong thời gian tới, khi nền kinh tế được dự báo là tăng trưởng nhanh trở lại. Bên cạnh đó, việc duy trì tiền đồng (VNĐ) mạnh của Ngân hàng Nhà nước buộc cơ quan này liên tục đưa ra các cam kết giữ ổn định tỷ giá, bán ngoại tệ,... làm cho lãi suất VNĐ luôn trong trạng thái chờ tăng. Nếu lạm phát ở Việt Nam tăng cao đáng kể, thì chi phí của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, bao gồm cả chi phí nguyên liệu thô, chi phí trả lương người lao động, chi phí nhiên liệu, chi phí vận chuyển, chi phí xây dựng, chi phí bảo trì, chi phí tài chính và chi phí quản lý khác dự kiến sẽ tăng. Nếu Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không thể chuyển các chi phí và phí tổn gia tăng này vào giá bán cho khách hàng, thì các chi phí đó sẽ có thể ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

Hơn nữa, tỷ lệ lạm phát và mức lãi suất cho vay cao có thể ảnh hưởng bất lợi đến nền kinh tế Việt Nam, môi trường kinh doanh và niềm tin của người tiêu dùng nói chung, và do đó ảnh hưởng bất lợi đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

Ngoài ra, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không bảo đảm rằng chính phủ Việt Nam sẽ không tiếp tục thực hiện các chính sách chống lạm phát, bao gồm cả việc cấm tăng hoặc hạn chế tăng giá cả một số mặt hàng và sản phẩm do chính phủ kiểm soát.

Nền kinh tế Việt Nam vẫn còn phải chịu các rủi ro gắn liền với một nền kinh tế mới nổi

Nền kinh tế Việt Nam vẫn phải chịu các rủi ro gắn liền với nền kinh tế mới nổi. Các nhà đầu tư tại các thị trường mới nổi, như Việt Nam, nên lưu ý rằng các thị trường mới nổi này có thể tiềm ẩn nhiều rủi ro hơn các nền kinh tế đã phát triển, trong một số trường hợp bao gồm rủi ro đáng kể về kinh tế và pháp lý. Hơn thế nữa, những thay đổi chính sách quản lý cũng như việc diễn giải về mặt pháp lý đối với pháp luật áp dụng có thể gây ra các hệ quả không lường trước mà có thể ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh trong nước. Các nhà đầu tư cũng nên lưu ý rằng các nền kinh tế mới nổi như nền kinh tế Việt Nam thường biến đổi một cách nhanh chóng. Do đó, các nhà đầu tư nên thận trọng trong việc đánh giá các rủi ro có liên quan và từ đó đưa ra các quyết định đầu tư phù hợp có tính đến các rủi ro đó. Nhìn chung, hoạt động đầu tư ở các thị trường mới nổi chỉ phù hợp cho những nhà đầu tư có tổ chức, chuyên nghiệp và có khả năng đánh giá một cách toàn diện tầm quan trọng của các rủi ro có liên quan.

2. Rủi ro về luật pháp

Một số thay đổi mới nhất trong hệ thống pháp lý về kinh doanh bất động sản có thể gây bất lợi cho hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

Do mọi hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hiện đang được tiến hành tại Việt Nam, nên mọi hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đều chịu sự điều chỉnh của pháp luật và các quy định của Việt Nam. Hoạt động kinh doanh bất động sản của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết chịu sự điều chỉnh của Luật Thương Mại, Luật Xây Dựng, Luật Đất Đai, Luật Nhà Ở, Luật Kinh Doanh Bất Động

BẢN CÁO BẠCH

Sân v.v. Trong đó, Luật Kinh Doanh Bất Động Sản mới, Luật Nhà Ở mới và Luật Đầu Tư mới được Quốc Hội ban hành cuối năm 2014 và đã có hiệu lực từ ngày 01/07/2015.

Luật Kinh Doanh Bất Động Sản mới và Luật Nhà Ở mới sẽ có một số ảnh hưởng trực tiếp và trọng yếu đến hoạt động kinh doanh bất động sản của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Thứ nhất là pháp luật yêu cầu mỗi doanh nghiệp phát triển nhà ở phải được bảo lãnh của một tổ chức tín dụng đối với nghĩa vụ hoàn tất và bàn giao nhà ở đã bán cho khách hàng. Thứ hai là các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, trước khi ký hợp đồng bán nhà ở cho khách hàng, phải sửa đổi giao dịch thế chấp trên tài sản dự án (nếu có thế chấp) sao cho nhà ở sẽ bán không còn nằm trong phạm vi thế chấp nữa.

Thay đổi pháp lý thứ nhất sẽ khiến cho các doanh nghiệp phát triển các sản phẩm Bất động sản nhà ở phải chịu thêm chi phí cấp bảo lãnh từ các tổ chức tín dụng. Thay đổi pháp lý thứ hai, trong khi còn có nhiều điểm chưa rõ ràng, có thể tạo ra gánh nặng về thủ tục cho các tổ chức tín dụng muốn cho vay phát triển dự án nhà ở, dẫn đến tăng chi phí cơ hội và chi phí đầu tư của doanh nghiệp phát triển bất động sản. Các thay đổi về khung pháp lý đối với thị trường bất động sản như khái quát ở trên đều có tiềm năng gây ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến doanh thu và hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Đánh giá một cách khái quát, khuôn khổ pháp luật và chính sách tác động đến nền kinh tế và điều chỉnh các hoạt động kinh doanh và thương mại đã được phát triển kể từ khi chính sách “đổi mới” bắt đầu năm 1986 và vẫn đang trong giai đoạn đầu phát triển. Trong những năm gần đây, mặc dù hệ thống pháp luật của Việt Nam đã được soạn thảo công phu, minh bạch hơn để các nhà đầu tư dễ tiếp cận, nhưng sự không chắc chắn và những vấn đề pháp luật hiện có trong các văn bản luật vẫn ảnh hưởng đến các văn bản hướng dẫn thi hành và ảnh hưởng đến các hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp.

Khi hệ thống pháp luật Việt Nam phát triển, người ta kỳ vọng rằng sự không nhất quán và không chắc chắn của các quy định pháp luật sẽ được giải thích và làm rõ theo các quy định pháp luật mới và các luật cũ sẽ được thay thế hoặc sửa đổi. Khó có thể dự đoán được khi nào hệ thống pháp luật của Việt Nam sẽ đạt được mức chắc chắn và tiên liệu được như hệ thống pháp luật của các nền kinh tế phát triển khác. Mặt khác, việc công nhận và cho thi hành phán quyết của tòa án, trung tâm trọng tài và các cơ quan hành chính Việt Nam trong trường hợp có tranh chấp xảy ra vẫn còn chưa chắc chắn.

Pháp luật thuế Việt Nam thay đổi

Tất cả các luật và quy định về các khoản thuế chính ở Việt Nam (bao gồm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân, phí bản quyền) đã thay đổi đáng kể kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2009 và vẫn đang tiếp tục được bổ sung và làm rõ để đáp ứng yêu cầu thực tiễn khi có các vấn đề phát sinh trong quá trình thu và nộp thuế. Những thay đổi về tình trạng thuế hoặc các quy định pháp luật về thuế hoặc các cách diễn giải khác nhau về pháp luật và chính sách thuế ở Việt Nam có thể gây ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

3. Các rủi ro liên quan đến hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hoạt động đơn ngành

Ngành nghề kinh doanh chính của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết là kinh doanh bất động sản. Nếu có sự ảnh hưởng bởi các điều kiện kinh tế hoặc các thay đổi, điều chỉnh liên quan đến các văn bản pháp luật thì sẽ có ảnh hưởng trực tiếp đến tình hình kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

Hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đòi hỏi vốn đầu tư lớn và tính sẵn có của nguồn vốn đó có thể bị hạn chế

Khả năng phát triển hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đòi hỏi vốn lớn và phụ thuộc vào khả năng huy động vốn từ các nguồn như vốn chủ sở hữu, tài trợ thông qua vay nợ, tiền bán căn hộ, nhà ở, thu phí thuê mặt bằng trong các bất động sản từ khách hàng và dòng tiền khác từ các khoản đầu tư hiện tại của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết sẽ cần nguồn tài trợ bổ sung lớn để tài trợ cho các dự án phát triển bất động sản mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đang có kế hoạch mua, đầu tư và phát triển.

Sự sẵn sàng về vốn từ các nguồn bên ngoài và chi phí tài trợ như vậy phụ thuộc vào một số yếu tố vượt quá khả năng kiểm soát của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, như là:

- các điều kiện thị trường vốn và kinh tế nói chung, lãi suất, hạn mức tín dụng của các ngân hàng;
- các quy định khắt khe hơn của pháp luật về các tổ chức tín dụng và chứng khoán có thể ảnh hưởng tới các nỗ lực huy động vốn của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết; và
- tình hình kinh tế ở Việt Nam và trên thế giới.

Không thể bảo đảm rằng Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết sẽ nhận được tài trợ cần thiết từ các nguồn lực bên ngoài, với giá trị hoặc với chi phí đủ để đáp ứng các yêu cầu của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Ngoài sự sẵn có về vốn từ các nguồn bên ngoài, thu nhập của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết sẽ được sử dụng một phần để tài trợ cho các dự án bất động sản và nguồn thu nhập đó lại phụ thuộc vào doanh thu từ các dự án hiện tại vốn phụ thuộc vào nhu cầu của khách hàng và các điều kiện của thị trường bất động sản. Vì vậy, không thể đảm bảo rằng Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết sẽ có thể tài trợ đủ cho việc phát triển dự án. Nếu Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không thể bảo đảm có đủ vốn nội bộ hoặc vốn bên ngoài để tài trợ cho các dự án phát triển bất động sản, khả năng thực hiện hoặc hoàn thành các dự án này có thể bị ảnh hưởng và gây ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể gặp phải các rủi ro phát sinh từ giá cả, nguồn cung và chất lượng nguyên vật liệu

Để xây dựng các công trình mới, hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết chịu ảnh hưởng lớn của giá cả thị trường về nguyên vật liệu, nhất là xi măng và sắt thép là hai mặt hàng phụ thuộc vào cung và cầu trong nước và quốc tế, thuế nhập khẩu/xuất khẩu, thuế trong nước và các yếu tố khác vượt quá khả năng kiểm soát của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

BẢN CÁO BẠCH

Sự cạnh tranh ngày càng tăng trên thị trường bất động sản Việt Nam có thể ảnh hưởng bất lợi đến khả năng sinh lời của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

Trong những năm gần đây, một số lượng lớn các công ty phát triển bất động sản đã và đang bắt đầu tiến hành phát triển các dự án bất động sản, bao gồm việc mở rộng về quy mô và tính phức tạp trên khắp Việt Nam. Vingroup, Phú Mỹ Hưng, Đại Quang Minh, CapitaLand (Singapore) và Keppel Land (Singapore) là những đối thủ cạnh tranh trực tiếp hiện nay của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Với tầm nhìn chiến lược dài hạn và tiềm lực tài chính vững vàng, dự đoán đây sẽ là những đối thủ cạnh tranh chính trong những năm tiếp theo đối với hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Không có gì có thể bảo đảm rằng Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể cạnh tranh thành công với các đối thủ hiện tại và tiềm năng này hoặc phải tăng chi phí đầu tư cho các hoạt động tiếp thị/quảng bá thương hiệu để cạnh tranh với các đối thủ này. Nếu Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không thể đáp ứng những thay đổi về điều kiện thị trường hoặc thay đổi về những chính sách ưu tiên dành cho khách hàng một cách hiệu quả so với các đối thủ cạnh tranh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, hoạt động kinh doanh, điều kiện tài chính và kết quả hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể bị ảnh hưởng bất lợi.

Thành công của mỗi lĩnh vực kinh doanh phụ thuộc vào khả năng tiếp tục tuyển dụng hay giữ được nhân sự có kỹ năng thích hợp cho các vị trí quản lý then chốt

Thành công của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phụ thuộc khá nhiều vào kỹ năng, năng lực và nỗ lực của các nhân sự của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, cũng như khả năng tuyển dụng và giữ được các nhân sự quản lý và nhân sự khác có kỹ năng phù hợp. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phải đối mặt liên tục với thách thức tuyển dụng và giữ được đủ nhân sự có kỹ năng, đặc biệt là nếu Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết mong muốn tiếp tục tăng trưởng. Cuộc cạnh tranh giành nhân sự quản lý và nhân sự có trình độ và kỹ năng ở Việt Nam rất gắt gao, và mỗi công ty con của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể không thu hút và/hoặc giữ được các nhân sự Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết cần trong tương lai. Việc mất đi những nhân sự chủ chốt có thể ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

Sự thành công của bất kỳ liên doanh hoặc hoạt động hợp tác kinh doanh nào do Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết ký kết trong tương lai có thể phụ thuộc vào việc thực hiện nghĩa vụ của các đối tác

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có kế hoạch tham gia hợp tác kinh doanh với các đối tác để triển khai một số dự án tiềm năng, vừa để phát huy khả năng của các đối tác và vừa để phân tán rủi ro và phân chia lợi nhuận của các dự án do Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hoặc các đối tác đó phát triển. Sự thành công của hoạt động hợp tác kinh doanh đó có thể phụ thuộc vào việc các đối tác thực hiện nghĩa vụ của họ (bao gồm cả nghĩa vụ xin cấp phép cho dự án hay xin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc bất kỳ giấy phép hay chấp thuận nào khác từ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền).

Nếu bất kỳ đối tác nào của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không thực hiện được các nghĩa vụ của mình do các khó khăn về tài chính hoặc khó khăn khác, thì hoạt động hợp tác kinh doanh có thể không được thực hiện như đã cam kết hoặc việc thực hiện dự án có thể bị đình chỉ hoặc hủy bỏ. Trong các trường hợp này, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể phải đầu tư thêm để bảo đảm thực hiện các dự án như đã cam kết hoặc Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể sẽ không thu hồi được các khoản tiền đã đầu tư hoặc

BẢN CÁO BẠCH

ứng trước để triển khai các dự án đó. Việc này có thể làm giảm lợi nhuận của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hoặc, trong một số trường hợp, có thể gây ra các khoản lỗ cho Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết từ hoạt động hợp tác kinh doanh đó.

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phải chịu rủi ro trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản

Rủi ro chung trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phải chịu các rủi ro chung liên quan đến ngành kinh doanh bất động sản, bao gồm:

- thay đổi bất lợi về tình hình chính trị hoặc kinh tế;
- ảnh hưởng mang tính chu kỳ của các điều kiện thị trường (quan hệ cung cầu trong lĩnh vực bất động sản);
- khách thuê hoặc mua bất động sản vi phạm cam kết với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết;
- các thay đổi của thị trường vốn có thể gây khó khăn cho việc tìm nguồn tài trợ vốn với các điều khoản thuận lợi cho các dự án phát triển trong tương lai hoặc có thể không huy động được vốn;
- các thay đổi về giá cả vật liệu xây dựng, nhất là xi măng và sắt thép là hai mặt hàng phụ thuộc vào cung và cầu trong nước và quốc tế, thuế nhập khẩu/xuất khẩu, thuế trong nước và các yếu tố khác vượt quá khả năng kiểm soát của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết;
- thay đổi giá dịch vụ (bao gồm cả giá cho thuê bất động sản) trên thị trường;
- chi phí đầu vào tăng do nhiều yếu tố chủ quan và khách quan;
- thay đổi về thị hiếu của khách hàng đối với loại hình và địa điểm phát triển bất động sản, dẫn đến dư cung hoặc giảm cầu đối với loại bất động sản cụ thể trên một phân khúc thị trường nhất định;
- không thể thu tiền mua nhà của khách mua nhà đúng hạn hoặc không thu được tiền mua nhà vì lý do khách mua nhà bị mất khả năng chi trả hoặc vì các lý do khác;
- phí bảo hiểm tăng;
- bất động sản không có thanh khoản;
- hỏa hoạn, thiên tai hoặc thiệt hại khác về tài sản; và
- phát sinh chi phí sửa chữa và bảo dưỡng bất động sản, dẫn đến vượt dự toán.

Dòng tiền, doanh thu và kết quả hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phụ thuộc vào tiến độ thi công và thời điểm hoàn thành dự án

Dòng tiền từ việc bán các dự án bất động sản của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết cùng kết quả hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phụ thuộc vào tiến độ thi công và việc hoàn thiện thành công các dự án này và có thể có biến động khá lớn từ giai đoạn tài chính này sang giai đoạn tài chính khác.

Việc chậm thi công có thể dẫn tới tổn thất doanh thu và tăng chi phí. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

BẢN CÁO BẠCH

không ghi nhận doanh thu từ các dự án nhà ở cho đến khi những dự án nhà ở này được hoàn thiện và bàn giao cho người mua tiềm năng, và việc này không thể xảy ra cho đến khi các khoản phí sử dụng đất có liên quan đã được thanh toán.

Vì vậy, nếu quá trình thi công hoặc hoàn thiện các dự án của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết bị trì hoãn thì dòng tiền mặt của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết từ việc bán các dự án, doanh thu và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể biến động lớn và làm giảm khả năng chi trả cho các dự án khác của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Điều này có thể có tác động tiêu cực nghiêm trọng tới hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

Danh mục tài sản của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có tính thanh khoản trung bình và khả năng bán một số hoặc toàn bộ tài sản của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết trong danh mục một cách kịp thời có thể bị hạn chế.

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết chủ yếu đầu tư vào lĩnh vực bất động sản để kiếm lợi nhuận từ các hoạt động phát triển và khai thác và là một doanh nghiệp giữ vững được uy tín về tốc độ xây dựng và bàn giao các bất động sản trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, nếu khoản đầu tư vào bất động sản có thanh khoản tương đối thấp, hạn chế khả năng chuyển tài sản thành tiền mặt nhanh của chủ sở hữu hoặc của bên phát triển hoặc đòi hỏi giá bán phải giảm đáng kể để có thể bán nhanh các tài sản đó. Thiếu tính thanh khoản cũng hạn chế khả năng thay đổi danh mục đầu tư của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết để đối phó với các thay đổi về tình hình kinh tế hoặc về các điều kiện khác.

4. Rủi ro của Trái Phiếu

Trái Phiếu sẽ được đảm bảo bằng tài sản bảo đảm sau khi hợp đồng bảo đảm được ký kết và hoàn thành các thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm. Người sở hữu Trái Phiếu cần đọc kỹ và cân nhắc các rủi ro liên quan tới Tài Sản Bảo Đảm như trình bày dưới đây.

Giá trị của tài sản bảo đảm có thể không đủ để đáp ứng các nghĩa vụ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đối với Trái Phiếu

Khả năng của Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm, nhân danh người sở hữu Trái Phiếu, thu giữ tài sản bảo đảm khi xảy ra sự kiện vi phạm hoặc các sự kiện khác, phụ thuộc vào tình trạng đăng ký giao dịch bảo đảm và thứ tự ưu tiên trong một số trường hợp nhất định theo quy định của pháp luật Việt Nam tùy từng trường hợp. Mặc dù các thủ tục sẽ được tiến hành để đảm bảo tính hiệu lực và khả năng thi hành các biện pháp bảo đảm, không có gì bảo đảm rằng Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm hoặc người sở hữu Trái Phiếu sẽ thực hiện được các quyền đối với tài sản bảo đảm.

Trong trường hợp xử lý tài sản bảo đảm, giá trị của tài sản bảo đảm được thế chấp sẽ phụ thuộc vào các điều kiện thị trường và các yếu tố khác. Hơn nữa, giá trị tài sản bảo đảm có thể giảm trong tương lai. Vì thế, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không thể cam kết với người sở hữu Trái Phiếu rằng khoản tiền thu được từ bất kỳ việc bán các tài sản bảo đảm sau khi xảy ra sự kiện vi phạm theo Các Điều Kiện Trái Phiếu sẽ đủ để đáp ứng, hoặc sẽ không ít hơn một cách đáng kể so với, các khoản tiền đến hạn và phải thanh toán của Trái Phiếu này. Nếu khoản tiền thu được từ bất kỳ việc bán các tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán tất cả các nghĩa vụ theo Trái Phiếu này thì mỗi người sở hữu Trái Phiếu

BẢN CÁO BẠCH

sẽ chỉ nhận được khoản thanh toán theo tỷ lệ tương ứng giữa tổng mệnh giá trái phiếu mình đang nắm giữ với tổng giá trị khoản nợ theo Trái Phiếu này.

Có thể gặp khó khăn khi xử lý tài sản bảo đảm

Việc xử lý tài sản bảo đảm phụ thuộc vào quy định của luật pháp Việt Nam tại thời điểm xử lý. Nếu vào bất kỳ thời điểm nào trong tương lai, luật pháp Việt Nam hạn chế việc chuyển nhượng hoặc áp đặt các điều kiện chuyển nhượng đối với tài sản bảo đảm thì người sở hữu Trái Phiếu sẽ gặp khó khăn khi xử lý tài sản này. Đồng thời người sở hữu Trái Phiếu có thể phải chịu các chi phí có liên quan khi xử lý tài sản bảo đảm.

Ngoài ra, tùy thuộc vào pháp luật quản lý ngoại hối của Việt Nam, tiền xử lý tài sản bảo đảm trước khi được chuyển cho người sở hữu Trái Phiếu ở nước ngoài phải thỏa mãn các điều kiện về quản lý ngoại hối tại Việt Nam.

Tính thanh khoản của thị trường thứ cấp đối với Trái Phiếu

Không có gì đảm bảo về tính thanh khoản của thị trường đối với Trái Phiếu và không có gì bảo đảm rằng có tồn tại một thị trường giao dịch có thanh khoản cao cho Trái Phiếu. Trái Phiếu có thể được giao dịch ở các mức giá cao hơn hoặc thấp hơn giá phát hành ban đầu phụ thuộc vào rất nhiều yếu tố, bao gồm cả yếu tố về lãi suất áp dụng, kết quả hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết và hoạt động của thị trường dành cho các loại chứng khoán tương tự.

Các khoản thanh toán Trái Phiếu có thể bị giảm trừ hoặc khấu trừ thuế nếu pháp luật yêu cầu

Nhà đầu tư cần biết rằng lợi nhuận thu được từ việc chuyển nhượng Trái Phiếu có thể là đối tượng chịu thuế theo quy định của pháp luật Việt Nam. Do đó các khoản tiền mà nhà đầu tư có thể nhận được liên quan đến Trái Phiếu có thể sẽ bị khấu trừ thuế theo quy định của pháp luật.

5. Các rủi ro khác

Ngoài các rủi ro trình bày ở trên, hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết còn chịu ảnh hưởng của các rủi ro bất khả kháng như động đất, thiên tai, hỏa hoạn, bãi công, đảo chính, chiến tranh, v.v... là những sự kiện ít gặp trong thực tế, ngoài tầm kiểm soát, phòng ngừa, dự kiến của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Các rủi ro này, nếu xảy ra, chắc chắn sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và tình hình hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

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

BẢN CÁO BẠCH

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

1. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

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

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

Ông Bùi Xuân Huy Chức vụ : Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm TGD

Bà Hoàng Thu Châu Chức vụ : Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó TGD

Bà Trần Thị Thanh Vân Chức vụ : KTT

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản Cáo Bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này.

2. Tổ Chức Tư Vấn Niêm Yết

CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN KỸ THUƠNG

Đại diện theo pháp luật: **Ông Nguyễn Xuân Minh**

Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Thành viên

Đại diện: **Bà Nguyễn Thị Thu Hiền**

Chức vụ: Tổng Giám đốc

Uỷ quyền số: Số 011/2016/UQ-CT ngày 27 tháng 10 năm 2016 của Chủ tịch Hội đồng Thành viên

Bản Cáo Bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết do Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Đầu Tư Địa Ốc No Va. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản Cáo Bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Đầu Tư Địa Ốc No Va cung cấp.

BẢN CÁO BẠCH

III. CÁC KHÁI NIỆM

1. **“Bản Cáo Bạch”**: Bản Cáo Bạch này là bản cung cấp thông tin của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết về trái phiếu chào bán, tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho các nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư Trái Phiếu.
2. **“BCTC”**: Báo Cáo Tài Chính.
3. **“Công ty CP”** hoặc **“CTCP”**: Công Ty Cổ Phần.
4. **“Công ty TNHH”**: Công Ty Trách Nhiệm Hữu Hạn.
5. **“ĐHĐCĐ”**: Đại Hội Đồng Cổ Đông.
6. **“Điều Lệ”**: Điều lệ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.
7. **“GĐTC”**: Giám đốc Tài chính
8. **“HDQT”**: Hội Đồng Quản Trị.
9. **“HĐTV”**: Hội Đồng Thành Viên.
10. **“KTT”**: Kế Toán Trưởng
11. **“SGDCK”**: Sở Giao Dịch Chứng Khoán.
12. **“Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết”**, hoặc **“Tập đoàn Novaland”** hoặc **“Công ty”** hoặc **“Tập đoàn”**: Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Đầu Tư Địa Ốc No Va
13. **“Tổ Chức Tư Vấn Niêm Yết”**: Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương.
14. **“TGD”**: Tổng Giám Đốc.
15. **“TP.HCM”**: Thành phố Hồ Chí Minh.
16. **“UBND”**: Ủy Ban Nhân Dân.

Các từ ngữ, khái niệm khác được sử dụng trong Bản Cáo Bạch này nhưng không được giải thích/định nghĩa trong mục này sẽ có nghĩa như được giải thích/định nghĩa trong các mục khác của Bản Cáo Bạch này.

BẢN CÁO BẠCH

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Thông tin chung

- Tên Công ty : Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.
- Trụ sở chính : Số 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Điện thoại : (84) 906 35 38 38
- Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp : Số 0301444753 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 9 năm 1992, được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm.
- Vốn điều lệ : 6.296.587.880.000 VNĐ (*Sáu nghìn hai trăm chín mươi sáu tỷ năm trăm tám mươi bảy triệu tám trăm tám mươi nghìn đồng Việt Nam*)
(tại thời điểm 30/06/2017)
- Đại diện theo pháp luật : Ông Bùi Thành Nhơn – Chủ tịch HĐQT
- Nơi mở Tài khoản : Ngân hàng Vietcombank - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh
Số tài khoản: 0071000022146

1.2. Ngành nghề kinh doanh chính

Lĩnh vực hoạt động của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh bao gồm:

STT	Tên Ngành	Mã Ngành theo VSIC (Lấy Mã Ngành cấp 4)
1.	Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. <i>Chi tiết: Kinh doanh BĐS (thực hiện theo khoản 1 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản)</i>	6810 (Chính)
2.	Xây dựng nhà các loại. <i>Chi tiết: Thi công xây dựng nhà cao tầng (CPC 512).</i>	4100
3.	Tư vấn, môi giới, đấu giá BĐS, đấu giá quyền sử dụng đất. <i>Chi tiết: Môi giới BĐS. Dịch vụ quản lý BĐS. Tư vấn BĐS. Sàn giao dịch BĐS.</i>	6820
4.	Tư vấn máy vi tính và quản trị hệ thống máy vi tính.	6202

BẢN CÁO BẠCH

STT	Tên Ngành	Mã Ngành theo VSIC (Lấy Mã Ngành cấp 4)
	<i>Chi tiết: Dịch vụ máy tính và các dịch vụ liên quan (CPC 841 - 845, 849).</i>	
5.	Hoạt động tư vấn quản lý. <i>Chi tiết: Dịch vụ tư vấn quản lý (CPC 865, trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật).</i>	7020
6.	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. <i>Chi tiết: Quản lý dự án. Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng.</i>	7110
7.	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ. <i>Chi tiết: Thi công xây dựng các công trình kỹ thuật dân dụng (CPC 513).</i>	4210
8.	Phá dỡ. <i>Chi tiết: Dịch vụ tháo dỡ (CPC 5112).</i>	4311
9.	Hoàn thiện công trình xây dựng. <i>Chi tiết: Công tác hoàn thiện công trình nhà cao tầng (CPC 517).</i>	4330
10.	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác. <i>Chi tiết: Các công tác thi công khác (CPC 515, 518).</i>	4390
11.	Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá, thuốc láo lưu động hoặc tại chợ <i>Chi tiết: Dịch vụ cung cấp thức ăn (CPC 642) và đồ uống (CPC 643)</i>	4781
12.	Thoát nước và xử lý nước thải. <i>Chi tiết: Dịch vụ xử lý nước thải (CPC9401) (không hoạt động tại trụ sở).</i>	3700
13.	Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại.	3821

BẢN CÁO BẠCH

STT	Tên Ngành	Mã Ngành theo VSIC (Lấy Mã Ngành cấp 4)
	<i>Chi tiết: Dịch vụ xử lý rác thải (CPC 9402) (không hoạt động tại trụ sở).</i>	
14.	Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp <i>Chi tiết : Công tác lắp dựng và lắp đặt (CPC 511, 515, 518)</i>	3320
15.	Sửa chữa thiết bị điện tử và quang học. <i>Chi tiết: Dịch vụ sửa chữa, bảo dưỡng máy móc, thiết bị (không bao gồm sửa chữa tàu biển, máy bay hoặc các phương tiện và thiết bị vận tải khác) (CPC 633) (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).</i>	3313
16.	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. <i>Chi tiết: Dịch vụ xếp chỗ ở khách sạn (CPC 64110) (không hoạt động tại trụ sở).</i>	5510
17.	Hoạt động thiết kế chuyên dụng <i>Chi tiết: Dịch vụ thiết kế kỹ thuật cho việc lắp đặt cơ khí và lắp đặt điện cho các tòa nhà (CPC 86723). Dịch vụ thiết kế kỹ thuật cho việc xây dựng cho các công trình kỹ thuật dân dụng (CPC 86724)</i>	7410

1.3. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

Những cột mốc phát triển quan trọng	
Năm 1992	Thành lập Công ty TNHH Thương mại Thành Nhơn, hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực sản xuất và kinh doanh thuốc thú y, hóa chất, thức ăn gia súc và nguyên liệu dược.
Năm 2007	Thành lập Tập đoàn Nova bao gồm 02 lĩnh vực chính: (1) xây dựng chuỗi giá trị cung cấp thực phẩm an toàn và (2) kinh doanh BĐS: - Năm 2007, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (Tập đoàn Novaland) được tách ra, thành lập từ chương trình tái cấu trúc của Tập đoàn Nova; - Tập đoàn Novaland hoạt động chính trong lĩnh vực bất động sản với mức vốn điều lệ ban đầu là 95,3 tỷ đồng.

BẢN CÁO BẠCH

Những cột mốc phát triển quan trọng	
Năm 2009	Tập đoàn Novaland chính thức đầu tư dự án khu dân cư phức hợp Sunrise City tại Quận 7 và tăng vốn điều lệ lên 1.200 tỷ đồng.
Năm 2011	Tháng 7/2011, Công ty khởi công xây dựng dự án Tropic Garden, Quận 2.
Năm 2012	Tháng 7/2012, Công ty chính thức bàn giao căn hộ Sunrise City, Quận 7 - Khu South cho khách hàng.
Năm 2013	Công ty công bố thêm 02 Dự án mới là The Prince Residence, Quận Phú Nhuận và Lexington Residence, Quận 2
Năm 2014	Đẩy mạnh hoạt động Mua bán và Sáp nhập (“M&A”) với 7 Dự án: ▪ Việc sáp nhập và phát triển hàng loạt các dự án ở những vị trí trọng yếu trên địa bàn TP.HCM đã đưa Tập đoàn trở thành một trong những nhà phát triển bất động sản hàng đầu tại TP.HCM. Trung tâm TP.HCM - Quận 4: - Mua lại Dự án Icon 56 tại số 56 Bến Vân Đồn, tiền thân là Dự án Khahomex - Savico Tower do CTCP Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn - Savico và CTCP Xuất nhập khẩu Khánh Hội (Khahomex) làm Chủ đầu tư - Mua lại Dự án Galaxy 9 tại số 9 Nguyễn Khoái, trước đó là Dự án Moon Garden do CTCP Công nghiệp Cao su Miền Nam (Casumina) làm Chủ đầu tư - Mua lại Dự án RiverGate tại số 151 Bến Vân Đồn, trước là khu đất của Dự án Cao ốc Văn phòng - Trung tâm thương mại và Căn hộ do CTCP BĐS Thanh Niên làm Chủ đầu tư Khu Đông TP.HCM - Quận 2: - Hợp tác đầu tư Dự án The Sun Avenue tại số 28 Mai Chí Thọ từ Công ty TNHH BĐS Gia Phú Khu Nam TP HCM - Quận 6: - Mua lại Dự án Lucky Palace tại số 50 Phan Văn Khỏe, nằm ngay trung tâm Chợ Lớn từ Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Phát triển nhà Hoàng Phúc

Những cột mốc phát triển quan trọng**Khu Tây TP.HCM - Quận Phú Nhuận:**

- Mua lại Dự án Orchard Garden tại số 128 Hồng Hà, nằm ngay trung tâm Quận Phú Nhuận, liền kề Sân bay Tân Sơn Nhất từ CTCP Thương Mại Phú Nhuận
- Mua lại Dự án GardenGate tại số 8 Hoàng Minh Giám ngay cạnh Công viên Gia Định từ Công ty TNHH MTV Du lịch Thanh niên Việt Nam
- Xây dựng hệ thống 12 sàn giao dịch bất động sản tại TP.HCM và Hà Nội.
- Nâng vốn điều lệ từ 1.200 tỷ đồng lên 2.300 tỷ đồng.

Năm 2015

Trong năm 2015, hoạt động kinh doanh của Tập đoàn Novaland vô cùng sôi động thông qua việc công bố hàng loạt các dự án mới bao gồm:

STT	Khu vực	Quận/Đường	Dự án	Thời gian công bố
1	Khu Đông	Quận 2 - Mai Chí Thọ	The Sun Avenue	Tháng 01
2		Quận Bình Thạnh - Điện Biên Phủ	Wilton Tower	Tháng 07
3		Quận 9 - Long Thạnh Mỹ	Golf Park	Tháng 08
4	Khu Nam	Quận 7 - Nguyễn Hữu Thọ	Sunrise Cityview	Tháng 06
5		Huyện Nhà Bè - Phước Kiển	Sunrise Riverside	Tháng 09
	Khu Tây	Quận Phú Nhuận - Nguyễn Văn Trỗi	Kingston Residence	Tháng 06
7		Quận Phú Nhuận - Phổ Quang	Golden Mansion	Tháng 08
8		Quận Phú Nhuận - Hồng Hà	Orchard Parkview	Tháng 09
9		Quận Tân Bình - Phổ Quang	The Botanica	Tháng 01
10		Quận Tân Phú - Hòa Bình	Richstar	Tháng 11

Nâng vốn điều lệ từ 2.300 tỷ đồng lên 3.682 tỷ đồng.

BẢN CÁO BẠCH

Những cột mốc phát triển quan trọng

Năm 2016 Công ty công bố 04 dự án mới gồm:

STT	Khu vực	Quận/Đường	Dự án	Thời gian công bố
1	Khu Trung tâm	Quận 4 - Bến Vân Đồn	Saigon Royal Residence	Tháng 4
2	Khu Đông	Quận 2 - An Phú	Lakeview City	Tháng 4
3	Khu Tây	Quận Tân Bình - Hồng Hà	Botanica Premier Residence	Tháng 1
4		Quận Phú Nhuận – Trương Quốc Dung	Newton Residence	Tháng 4

Nâng Vốn điều lệ từ 3.682 tỷ đồng lên 5.962 tỷ đồng.

Trở thành Công ty đại chúng, tiến hành niêm yết giao dịch cổ phiếu của Công ty tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ngày 28/12/2016, mã chứng khoán: **NVL**.

Hệ thống mạng lưới: một (1) văn phòng đại diện, mười (10) sàn giao dịch, ba (3) chi nhánh – sàn giao dịch.

BẢN CÁO BẠCH

Những cột mốc phát triển quan trọng

Năm 2017

Trong sáu (06) tháng đầu năm 2017, Công ty đã công bố dự án mới:

STT	Khu vực	Quận/Đường	Dự án	Thời gian công bố
1	Khu Đông	Quận 2 – Đồng Văn Cống	Victoria Village	Tháng 4

Hệ thống mạng lưới: 01 (một) văn phòng đại diện, 11 (mười một) sàn giao dịch, 03 (ba) chi nhánh – sàn giao dịch.

Cổ phiếu NVL của Công ty được thị trường quan tâm và đầu tư, với thị giá giao dịch và thanh khoản luôn ở mức cao so với các doanh nghiệp cùng ngành khác.

Tháng 5 năm 2017, Công ty được vinh dự nằm trong “Danh sách 50 công ty niêm yết tốt nhất” năm 2017 do Forbes Việt Nam xếp hạng.

Tháng 7 năm 2017, đã hoàn tất các thủ tục cần thiết cho việc nâng Vốn điều lệ từ 5.962 tỷ đồng lên 6.296 tỷ đồng.

1.4. Quá trình thay đổi vốn điều lệ

Năm 2007, Tập đoàn Novaland chính thức được tách ra, thành lập từ chương trình tái cấu trúc của Tập đoàn, hoạt động với vốn điều lệ ban đầu là 95.325.000.000 đồng. Cùng với sự phát triển của Công ty, vốn điều lệ lần lượt thay đổi như sau:

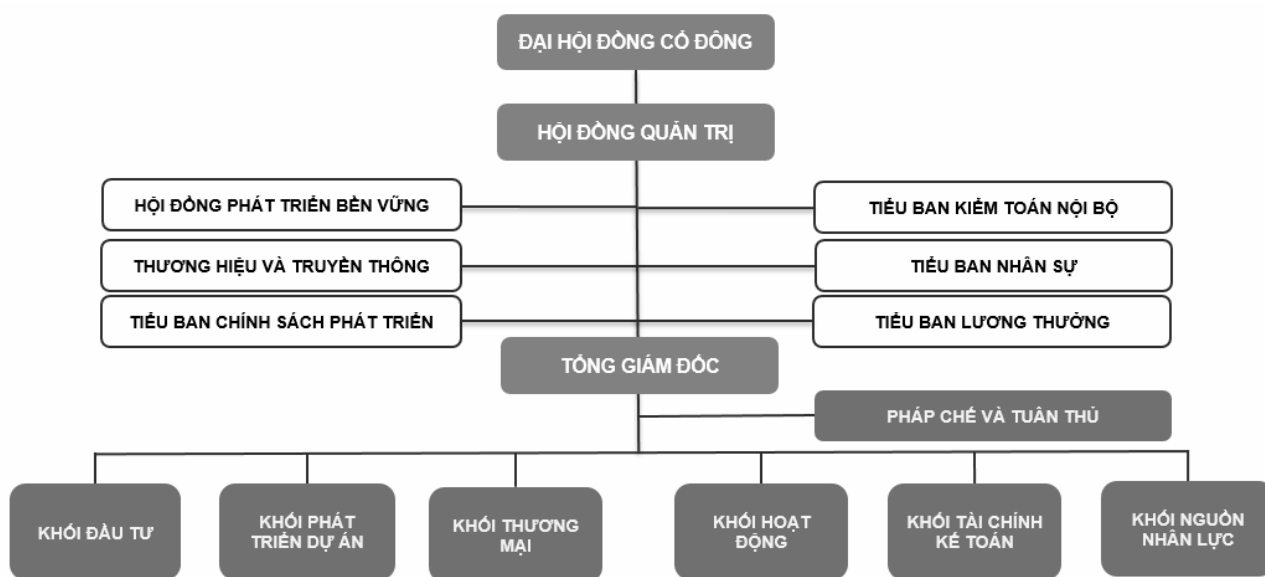
BẢN CÁO BẠCH

Thời điểm	Vốn tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ (đồng)	Phương thức tăng vốn
Năm 2007	0	95.325.000.000	Vốn thành lập
Lần 1: Tháng 10/2007	504.675.000.000	600.000.000.000	Phát hành cổ phần riêng lẻ
Lần 2: Tháng 5/2009	300.000.000.000	900.000.000.000	Phát hành cổ phần để tăng vốn cổ phần từ nguồn VCSH
Lần 3: Tháng 7/2009	300.000.000.000	1.200.000.000.000	▪ Phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu; ▪ Phát hành cổ phần để tăng vốn cổ phần từ nguồn VCSH
Lần 4: Tháng 10/2014	1.100.000.000.000	2.300.000.000.000	Phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu
Lần 5: Tháng 6/2015	1.204.657.610.000	3.504.657.610.000	▪ Phát hành cổ phần để tăng vốn cổ phần từ nguồn VCSH; ▪ Phát hành cổ phần để trả cổ tức; ▪ Phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu
Lần 6: Tháng 7/2015	110.000.000.000	3.614.657.610.000	Phát hành riêng lẻ cổ phần ưu đãi cổ tức chuyển đổi
Lần 7: Tháng 10/2015	57.000.000.000	3.671.657.610.000	Phát hành riêng lẻ cổ phần ưu đãi cổ tức chuyển đổi
Lần 8: Tháng 12/2015	11.300.000.000	3.682.957.610.000	Phát hành riêng lẻ cổ phần ưu đãi cổ tức chuyển đổi
Lần 9: Tháng 2/2016	1.017.039.570.000	4.699.997.180.000	Phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu
Lần 10: Tháng 8/2016	519.995.160.000	5.219.992.340.000	Phát hành cổ phần để tăng vốn cổ phần từ nguồn VCSH
Lần 11: Tháng 11/2016	522.000.000.000	5.741.992.340.000	Phát hành cổ phần riêng lẻ
Lần 12: Tháng 11/2016	220.000.000.000	5.961.992.340.000	Chuyển đổi cổ phần ưu đãi cổ tức chuyển đổi thành cổ phần phổ thông
Lần 13: Tháng 07/2017	334.595.540.000	6.296.587.880.000	Phát hành riêng lẻ cổ phần phổ thông để hoán đổi nợ

BẢN CÁO BẠCH

2. Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

Sơ đồ sau thể hiện chi tiết cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết:



Nguồn: Tập đoàn Novaland

2.1. Đại Hội Đồng Cổ Đông

ĐHĐCĐ là cơ quan quyết định cao nhất của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, họp ít nhất mỗi năm một (01) lần. ĐHĐCĐ quyết định những vấn đề được luật pháp và Điều lệ Công ty quy định. ĐHĐCĐ thông qua các báo cáo tài chính hàng năm của Công ty, kế hoạch kinh doanh và ngân sách tài chính cho năm tiếp theo. Ngoài ra, ĐHĐCĐ có nhiệm vụ chính là bầu, miễn nhiệm và bãi nhiệm Thành viên HĐQT.

2.2. Hội Đồng Quản Trị

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

Ông **Bùi Thành Nhơn**
Ông **Bùi Xuân Huy**
Bà **Hoàng Thu Châu**
Ông **Phan Thành Huy**
Bà **Nguyễn Thanh Bích Thuỳ**

Chủ tịch HĐQT
Thành viên HĐQT kiêm TGD
Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD
Thành viên HĐQT
Thành viên HĐQT độc lập

BẢN CÁO BẠCH

2.3. Các Tiểu ban báo cáo cho Hội đồng quản trị

Các Tiểu ban này báo cáo trực tiếp cho HĐQT và do HĐQT thành lập. Bao gồm:

2.3.1. Hội đồng Phát triển Bền Vững

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

2.3.2. Thương hiệu và Truyền thông

- Thu thập thông tin, phân tích và đề xuất cho HĐQT các định hướng chiến lược, cũng như các hoạt động cần thiết để góp phần bảo vệ, xây dựng và phát triển thương hiệu của Công ty;
- Kết nối các cơ quan truyền thông đại chúng, cung cấp thông tin, xây dựng thông tin hai chiều tạo nên sự hiểu biết và ủng hộ của cơ quan truyền thông đại chúng nói riêng và công chúng nói chung đối với thương hiệu và các sản phẩm của Công ty.

2.3.3. Tiểu ban Chính sách Phát triển

- Xác định các chiến lược phát triển, mục tiêu và kế hoạch, cũng như những chỉ tiêu thành tích cơ bản của Công ty;
- Xác định các ưu tiên hoạt động của Công ty và đánh giá hiệu quả dài hạn của hoạt động của Công ty;
- Thực hiện những nhiệm vụ khác được HĐQT giao liên quan đến chính sách phát triển của Công ty.

2.3.4. Tiểu ban Kiểm toán nội bộ

- Tham mưu, trợ giúp HĐQT giám sát tính trung thực các BCTC của Công ty, tuân thủ các quy định pháp luật của Công ty;
- Giám sát năng lực và tính độc lập của Kiểm toán độc lập, năng lực và tính hiệu quả của Kiểm toán nội bộ, hiệu quả hoạt động của quản lý rủi ro và hệ thống kiểm soát nội bộ.

2.3.5. Tiểu ban Nhân sự

- Xây dựng quy trình đánh giá hoạt động của HĐQT, đề xuất các tiêu chí đánh giá khách quan hoạt động của HĐQT, xác định tính độc lập của các thành viên HĐQT không điều hành/độc lập;

BẢN CÁO BẠCH

- Đề ra các tiêu chí về phẩm chất và năng lực của thành viên HĐQT, thành viên Bộ máy quản lý, đồng thời xây dựng trình tự, thủ tục đề cử, ứng cử, bổ nhiệm, bãi nhiệm thành viên HĐQT, thành viên Bộ máy quản lý;
- Thẩm định, cho ý kiến về tuyển dụng, bổ nhiệm, bãi nhiệm, đào tạo đối với nhân sự cấp cao thuộc thẩm quyền quản lý của HĐQT;
- Nghiên cứu và tham mưu cho HĐQT về chiến lược phát triển nguồn nhân lực của Công ty;
- Thực hiện những nhiệm vụ khác được HĐQT giao liên quan đến chính sách nhân sự của Công ty.

2.3.6. Tiểu ban Lương thưởng

- Đề xuất về chính sách thù lao, lương, thưởng và các lợi ích khác đối với thành viên HĐQT, thành viên Bộ máy quản lý để trình HĐQT thông qua phù hợp với từng thời kỳ;
- Định kỳ (mỗi năm ít nhất 1 (một) lần) đánh giá quy mô, cơ cấu lương thưởng và các lợi ích khác của thành viên HĐQT, thành viên Bộ máy quản lý và đề xuất các thay đổi cần thiết liên quan để trình HĐQT;
- Thực hiện những nhiệm vụ khác được HĐQT giao liên quan đến chính sách lương thưởng của Công ty.

2.4. Ban Tổng Giám đốc

Ban TGD của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết gồm có 01 (một) TGD, 01 (một) Phó TGD và 01 (một) KTT. TGD do HĐQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm trước ĐHCĐ và HĐQT về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao và phải báo cáo các cơ quan này khi được yêu cầu. Phó TGD và KTT do HĐQT bổ nhiệm theo đề xuất của TGD.

Ban TGD hiện nay của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết là những người có kiến thức chuyên môn sâu rộng, nhiều kinh nghiệm trong việc quản lý và điều hành trong lĩnh vực bất động sản.

Ông **Bùi Xuân Huy**

Thành viên HĐQT kiêm TGD

Bà **Hoàng Thu Châu**

Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD

Bà **Trần Thị Thanh Vân**

KTT

2.5. Các phòng ban chức năng của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

2.5.1. Pháp chế và Tuân thủ

- Tham mưu cho HĐQT, Ban TGD về những vấn đề pháp lý liên quan đến tổ chức, quản lý và hoạt động kinh doanh của Công ty;
- Tư vấn, tham gia cùng các phòng ban để giải quyết các vấn đề pháp lý phát sinh trong Công ty, bao gồm các vấn đề pháp lý nội bộ và các vấn đề pháp lý với khách hàng, nhà thầu, nhà cung cấp, đối tác, cá nhân, tổ chức khác để đảm bảo quyền lợi cao nhất cho Công ty;
- Kiểm soát tính tuân thủ hoạt động của Công ty

BẢN CÁO BẠCH

2.5.2. Khởi Đầu tư

- Thực hiện các thủ tục pháp lý có liên quan đến lĩnh vực đầu tư và phát triển dự án của Tập đoàn;
- Quản lý chung các hoạt động đầu tư của Tập đoàn; xây dựng kế hoạch đầu tư; đánh giá khả thi các dự án; tiến hành mua bán và sáp nhập (M&A).

2.5.3. Khởi Phát triển Dự án

- Lập kế hoạch, thiết kế, và kiểm soát ngân sách xây dựng dự án;
- Tổ chức triển khai dự án và quản lý xây dựng các dự án theo các mục tiêu về ngân sách, tiến độ, chất lượng, an toàn lao động, và vệ sinh môi trường;
- Đánh giá nội bộ việc bảo đảm chất lượng từ giai đoạn thiết kế, chọn thầu, thi công đến khi bàn giao công trình, đảm bảo an toàn lao động và vệ sinh môi trường trên công trường.

2.5.4. Khởi Thương mại

- Xây dựng chiến lược phát triển nguồn khách hàng, chiến lược và các hoạt động tiếp thị, quản lý sàn giao dịch và nhà mẩu;
- Kết nối với các phương tiện truyền thông đại chúng, xây dựng và cung cấp thông tin hai chiều tạo nên sự hiểu biết và ủng hộ của công chúng đối với thương hiệu và các sản phẩm của Tập đoàn.

2.5.5. Khởi Hoạt động

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

2.5.6. Khởi Tài chính và Kế toán

- Lập và hoàn thiện BCTC Tập đoàn;
- Lập kế hoạch sử dụng và phân bổ nguồn vốn;
- Thực hiện công tác huy động và quản lý nguồn vốn trong nước và nước ngoài;
- Thực hiện lập kế hoạch, dự toán ngân sách hàng năm của Tập đoàn.

BẢN CÁO BẠCH

2.5.7. Khôi Nguồn nhân lực

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

3. Cơ cấu cổ đông của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

Cơ cấu cổ đông của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tại ngày 28/06/2017 được thể hiện như sau:

3.1. Cổ đông sáng lập của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết:

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Số CMND /ĐKKD	Địa chỉ	Số cổ phần tại ngày 28/6/2017
1.	Bùi Thành Nhơn	020203049	313B Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3, TPHCM	145.715.656
2.	Bùi Cao Nhật Quân	023660386	315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3, TPHCM	31.335.524

3.2. Cơ cấu cổ đông của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết:

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Số CMND/ ĐKKD	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)
Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% cổ phần trở lên)					
1.	Bùi Thành Nhơn	020203049	313B Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3, TP.HCM	145.715.656	23,14
2.	Công ty CP Novagroup	0313468212	315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3, TP HCM	151.287.055	24,03
3.	Công ty CP Diamond Properties	0312077569	36 – 38 Nguyễn Văn Trỗi, Phường 15, Quận Phú Nhuận, TP.HCM	80.870.286	12,84
Cổ đông khác (sở hữu từ 5% cổ phần trở xuống)				251.785.791	39,99
Tổng cộng				629.658.788	100,00

BẢN CÁO BẠCH

3.3. Cơ cấu vốn cổ đông của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tại ngày 24/07/2017:

STT	Cổ đông	Số lượng Cổ đông	Số Cổ phần	Tỷ trọng (%)
I.	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% vốn cổ phần của Công ty trở lên)	3	377.872.997	60,01
1.	Cổ đông trong nước	3	377.872.997	60,01
2.	Cổ đông nước ngoài	0	0	0,00
II.	Cổ đông khác (sở hữu ít hơn 5% vốn cổ phần của Công ty)	793	251.785.791	39,99
1.	Cổ đông trong nước	717	186.941.331	29,69
2.	Cổ đông nước ngoài	76	64.844.460	10,30
	TỔNG CỘNG	796	629.658.788	100

BẢN CÁO BẠCH

- 4. Danh sách công ty con của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, những công ty mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết**
- 4.1. Danh sách công ty con của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tại thời điểm 30/06/2017:**

BẢN CÁO BẠCH

STT	Tên công ty	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
1.	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va (Novaland JSC)	Kinh doanh bất động sản	69,90	69,90
2.	Công ty TNHH No Va Thảo Điền	Kinh doanh bất động sản	100	100
3.	Công ty Cổ phần Nova Festival	Kinh doanh bất động sản	94,02	94,02
4.	Công ty TNHH MTV Địa ốc No Va	Kinh doanh bất động sản	100	100
5.	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99
6.	Công ty Cổ phần Du Lịch và Nghỉ Dưỡng Nova Phú Sa	Kinh doanh bất động sản	99,00	99,00
7.	Công ty Cổ phần Phát triển nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn	Kinh doanh bất động sản	98,00	98,00
8.	Công ty TNHH No Va Lucky Palace	Kinh doanh bất động sản	100	100
9.	Công ty Cổ phần The Prince Residence	Kinh doanh bất động sản	99,81	99,81
10.	Công ty Cổ phần Địa Ốc Thành Nhơn	Kinh doanh bất động sản	98,00	98,00
11.	Công ty Cổ phần Địa Ốc Nova Galaxy	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99
12.	Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90
13.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nova Phú Sa	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98
14.	Công ty TNHH Nova Sagel	Kinh doanh bất động sản	73,98	74,00
15.	Công ty TNHH MTV Novaland Agent	Kinh doanh bất động sản	100	100
16.	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99
17.	Công ty Cổ phần Khách Sạn Du Lịch Thanh Niên Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	65,00	65,00

BẢN CÁO BẠCH

STT	Tên công ty	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
18.	Công ty Cổ phần Nova Richstar	Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà xưởng, kho	99,99	99,99
19.	Công ty Cổ phần Nova Nippon	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98
20.	Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99
21.	Công ty TNHH Nova Nam Á	Kinh doanh bất động sản	74,00	74,00
22.	Công ty TNHH Nova Sasco	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99
23.	Công ty Cổ phần Địa Ốc No Va Mỹ Đình	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98
24.	Công ty TNHH Bất Động Sản Gia Đức	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99
25.	Công ty TNHH MTV Thành Nhơn	Kinh doanh bất động sản	98,00	100
26.	Công ty TNHH Nova An Phú	Kinh doanh bất động sản	100	100
27.	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên	Kinh doanh bất động sản	99,89	99,89
28.	Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99
29.	Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21	Kinh doanh bất động sản	98,96	98,97
30.	Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	Kinh doanh bất động sản	99,89	99,90
31.	Công ty TNHH Nova Rivergate	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90
32.	Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên	Kinh doanh bất động sản	99,70	99,80
33.	Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90
34.	Công ty TNHH Sài Gòn Gôn	Kinh doanh bất động sản	98,02	100

BẢN CÁO BẠCH

STT	Tên công ty	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
35.	Công ty CP Đầu tư và Thương mại Nhà Rong	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,97
36.	Công ty CP Ngôi nhà Mega	Kinh doanh bất động sản	84,99	84,99
37.	Công ty TNHH Mega Tie	Kinh doanh bất động sản	84,98	99,99
38.	Công ty TNHH BDS Bách Hợp	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99
39	Công ty CP Cảng Phú Định	Hoạt động hỗ trợ liên quan đến vận tải, kinh doanh bất động sản	83,45	83,45

4.2. Danh sách Công ty liên kết của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tại thời điểm 30/06/2017

STT	Tên công ty	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
1.	Công ty Cổ phần Nova Đông Hải	Kinh doanh bất động sản	49,99	49,99
2.	Công ty CP Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	Kinh doanh buôn bán thiết bị, linh kiện điện tử, viễn thông	33,31	33,31
3.	Công ty TNHH MTV Phát triển Nhà Bến Thành	Kinh doanh bất động sản	25,00	25,00

4.3. Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

Cho tới thời điểm ban hành Bản Cáo Bạch này, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không bị chi phối bởi bất cứ công ty nào.

5. Hoạt động kinh doanh

5.1. Các lĩnh vực kinh doanh và năng lực kinh doanh của công ty

Hoạt động kinh doanh chính của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết là tập trung vào phát triển, kinh doanh và quản lý các dự án khu phức hợp căn hộ – thương mại – văn phòng – dịch vụ. Doanh thu thuần năm 2015 đạt 6.673 tỷ VNĐ; Doanh thu thuần năm 2016 đạt 7.359 tỷ VNĐ; Doanh thu thuần 06 tháng đầu năm 2017 đạt 3.333 tỷ VNĐ.

BẢN CÁO BẠCH

Tính đến Quý 2/2017, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hiện đang quản lý và phát triển hoặc hợp tác phát triển hàng loạt các dự án nổi bật sau đây trên khắp địa bàn TP.HCM:

BẢN CÁO BẠCH

Tên Dự án	Khu vực	Vị trí	Diện tích đất (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Số tầng	Tổng số sản phẩm	Diện tích trung bình mỗi sản phẩm (m ²)	Thời gian bàn giao dự kiến
I. CÁC DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH VÀ ĐANG BÀN GIAO CHO KHÁCH HÀNG								
1. Galaxy 9	Khu trung tâm	Quận 4	6.288	51.590	21	522	50 đến 90	Đã bàn giao từ Quý 04/2015
2. Icon 56			2.904	29.758	25	312	50 đến 112	Đã bàn giao từ Quý 04/2015
3. Lexington Residence	Khu Đông	Quận 2	21.356	148.641	25	1.493	49 đến 95	Đã bàn giao từ Quý 04/2015
4. Tropic Garden			25.027	133.821	27	815	80 đến 134	Đã bàn giao từ Quý 04/2014
5. Lakeview City			301.060	341.558	Nhà phố	988	270	Đang bàn giao
6. Golf Park		Quận 9	25.398	27.938	Nhà phố	95	210 đến 240	Đang bàn giao
7. Lucky Dragon			8.760	19.789	13	158	<u>Căn hộ:</u> 50 đến 90 <u>Nhà phố:</u> 190 đến 240	▪ Phần thấp tầng: Đã bàn giao ▪ Phần cao tầng: Đang bàn giao
8. Sunrise City	Khu Nam	Quận 7	52.933	398.954	31 - 35	2.794	70 đến 150	Đã bàn giao từ Quý 03/2012
9. The Prince Residence	Khu Tây		4.644	39.381	22	526	50 đến 130	Đã bàn giao từ Quý 04/2015

BẢN CÁO BẠCH

Tên Dự án	Khu vực	Vị trí	Diện tích đất (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Số tầng	Tổng số sản phẩm	Diện tích trung bình mỗi sản phẩm (m ²)	Thời gian bàn giao dự kiến
10. Orchard Garden		Quận Phú Nhuận	4.303	29.835	18	427	50 đến 100	Đang bàn giao
II.	CÁC DỰ ÁN ĐANG PHÁT TRIỂN							
11. RiverGate	Khu Trung tâm	Quận 4	7.069	77.991	27 - 33	976	57 đến 115	Quý 04/2017
12. Saigon Royal Residence			6.669	73.566	33	767	55 đến 170	Quý 02/2019
13. The Tresor			6.202	64.738	Khu 1: 33 Khu 2: 18	723	60 đến 120	Quý 04/2017
14. The Sun Avenue	Khu Đông	Quận 2	38.385	268.363	28 - 30	2.880	55 đến 105	Quý 01/2018
15. Water Bay			302.240	532.779	19 - 22	4.216	80	Quý 04/2019
16. Palm Marina			Khu A: 1.380.500 Khu B: 1.586.407	Khu A: NA Khu B: 750.000	Nhà phố	Khu A: NA Khu B: 1.170	285	Quý 04/2019
17. Wilton Tower		Quận Bình Thạnh	7.169	49.980	22	551	55 đến 95	Quý 03/2018

BẢN CÁO BẠCH

Tên Dự án	Khu vực	Vị trí	Diện tích đất (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Số tầng	Tổng số sản phẩm	Diện tích trung bình mỗi sản phẩm (m ²)	Thời gian bàn giao dự kiến
18. Lucky Palace	Khu Nam	Quận 6	3.876	50.168	33	564	80 đến 115	Quý 04/2017
19. Sunrise Cityview		Quận 7	15.152	120.898	36 - 37	1.349	75 đến 210	Quý 02/2018
20. Harbor City		Quận 8	500.475	639.312	Nhà phố	3.240	182 đến 320	Quý 04/2018
21. Sunrise Riverside		Huyện Nhà Bè	39.305	283.420	20 - 25	3.117	55 đến 120	Quý 03/2018
22. Gardengate	Khu Tây	Quận Phú Nhuận	4.887	48.094	21	418	70 đến 120	Quý 03/2017
23. Golden Mansion			15.129	86.367	22	726	<u>Căn hộ:</u> 50 đến 110 <u>Nhà phố:</u> 285 đến 360	Quý 04/2017
24. Kingston Residence			4.580	40.845	22	395	60 đến 100	Quý 01/2018
25. Orchard Parkview			9.270	64.200	24	503	70 đến 110	Quý 04/2018
26. Newton Residence			2.732	24.588	20 - 22	247	75 đến 100	Quý 01/2019

BẢN CÁO BẠCH

Tên Dự án	Khu vực	Vị trí	Diện tích đất (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Số tầng	Tổng số sản phẩm	Diện tích trung bình mỗi sản phẩm (m ²)	Thời gian bàn giao dự kiến
27. Botanica Premier		Quận Tân Bình	16.848	94.443	20	1.109	50 đến 90	Quý 04/2018
28. The Botanica			9.028	54.160	Khu A: 20 Khu B: 14	710	55 đến 100	Quý 01/2018
29. Richstar		Quận Tân Phú	27.031	208.138	22	1.953	50 đến 95	Quý 04/2018
30. Serai Nova Phù Sa Resort	Miền Tây	Thành phố Cần Thơ	194.342	58.490	NA	30 Bungalow 47 Biệt thự	NA	Quý 03/2017 (Giai đoạn 1)
III.	CÁC DỰ ÁN ĐANG TƯ VẤN PHÁT TRIỂN							
31. Madison	Khu Trung Tâm	Quận 1	2.362	23.617	17	188	65 đến 110	Quý 02/2018
32. The Park Avenue	Khu Tây	Quận 11	8.937	89.374	32	869	60 đến 110	Quý 01/2018

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

5.1.1. Các dự án bất động sản đã hoàn thành và đang bàn giao cho khách hàng:

Dự án Galaxy 9 Residence, Quận 4

❖ Tổng quan

- Dự án Galaxy 9 Residence là dự án phức hợp khu căn hộ, thương mại và dịch vụ, tọa lạc tại mặt tiền đường Nguyễn Khoái, Quận 4. Dự án sở hữu vị trí giao thông liên vùng thuận lợi, cách Quận 1 và Quận 5 chỉ năm phút qua cầu Calmette và cầu Nguyễn Văn Cừ. Bên cạnh ưu thế về giao thông, Galaxy 9 còn là dự án đầu tiên tại Quận 4 hội tụ các tiện ích nội khu hiện đại phục vụ đa dạng nhu cầu của cư dân về mua sắm, vui chơi giải trí, rèn luyện sức khỏe: hồ bơi tràn, phòng tập gym, sân chơi trẻ em, nhà hàng, siêu thị, cửa hàng tiện lợi, nhà thuốc tây.

❖ Thông tin dự án



- | | |
|------------------|---|
| – Chủ đầu tư | Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Galaxy |
| – Vị trí: | Số 9 Nguyễn Khoái, Phường 1, Quận 4, TP.HCM |
| – Diện tích đất: | 6.288 m ² |
| – Quy mô dự án: | <ul style="list-style-type: none">▪ Loại hình đầu tư: căn hộ và khu thương mại▪ Tổng diện tích sàn xây dựng: 51.590 m²▪ Số tầng: 21 tầng▪ Số lượng sản phẩm: 522 sản phẩm▪ Diện tích trung bình mỗi sản phẩm: 50, 60, 70, 90 m² |

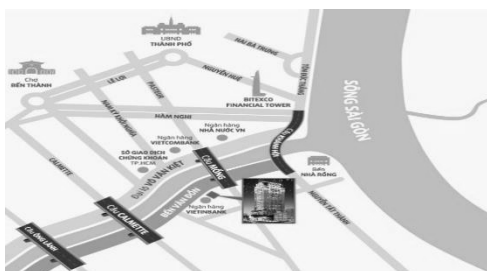
BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Dự án Icon 56, Quận 4

❖ Tổng quan

- Dự án Icon 56 tọa lạc tại 56 Bến Vân Đồn, Quận 4, TP.HCM, đối diện đại lộ Võ Văn Kiệt, cách trung tâm tài chính TP.HCM chỉ vài phút đi bộ. Icon 56 được xem như một biểu tượng tinh tế và kiêu hãnh với thiết kế hiện đại, sang trọng, nổi bật tại trục đường chính của Quận 4. Nơi đây nối liền với Quận 1 thông qua Cầu Mống – một trong những chiếc cầu lâu đời nhất tại TP.HCM. Ngoài ra, dự án còn tọa lạc rất gần các công trình kiến trúc nổi tiếng gắn liền với lịch sử phát triển Thành phố như bến Nhà Rồng, chợ Bến Thành, Ủy ban Nhân dân Thành Phố, nhà hát lớn Thành Phố... Điều này khẳng định Icon 56 không chỉ có giá trị lớn về mặt địa lý, giao thông mà còn được xem là một biểu tượng kiến trúc mới góp phần tô điểm cho khu vực trung tâm Sài Gòn.

❖ Thông tin dự án



- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- Vị trí: 56 Bến Vân Đồn, Quận 4, TP.HCM
- Diện tích đất: 2.904 m²
- Quy mô dự án:
 - Loại hình đầu tư: căn hộ và khu thương mại
 - Tổng diện tích sàn: 29.758 m²
 - Số tầng: 25 tầng
 - Số lượng sản phẩm: 312 sản phẩm
 - Diện tích trung bình mỗi sản phẩm: 50, 80, 90, 112 m²

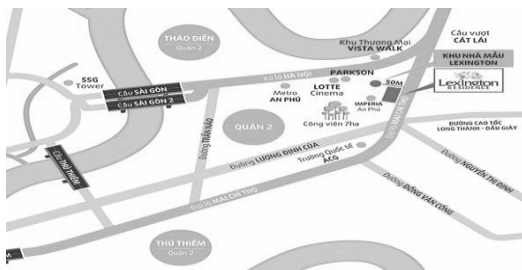
BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Dự án Lexington Residence, Quận 2

❖ Tổng quan

- Lexington Residence tọa lạc ngay mặt tiền của một trong những con đường đẹp nhất TP.HCM là Đại lộ Mai Chí Thọ - Quận 2 với giao thông thuận lợi, hạ tầng hiện đại, kết nối trực tiếp với Hàm Vượt Sông Sài Gòn và trung tâm hành chính Thủ Thiêm. Bên cạnh đó, nút giao thông kết nối cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây và An Phú đã được đưa vào sử dụng, đưa Quận 2 trở thành cửa ngõ giao thương thuận tiện cho cư dân cả khu vực. Căn hộ Lexington được xây dựng trên một khu đất rộng hơn 2,1 ha, với mật độ xây dựng chỉ 25%, phần còn lại được sử dụng cho mảng xanh và các tiện ích giúp cư dân có một cuộc sống trong lành, xanh mát và tiện nghi.

❖ Thông tin dự án



- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington
- Vị trí: 67 Mai Chí Thọ, Phường An Phú, Quận 2, TP.HCM
- Diện tích đất: 21.356 m²
- Quy mô dự án:
 - Loại hình đầu tư: căn hộ, officetel và khu thương mại
 - Tổng diện tích sàn: 148.641 m²
 - Số tầng: 25 tầng
 - Số lượng sản phẩm: 1.493 sản phẩm
 - Diện tích trung bình mỗi sản phẩm: 49, 75, 95 m²

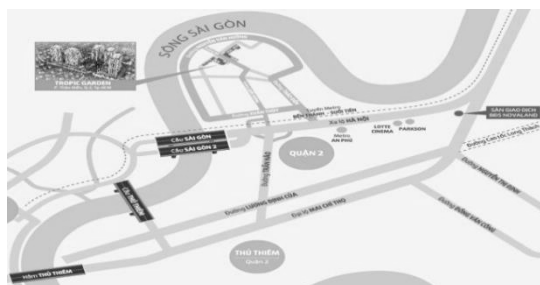
BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Dự án Tropic Garden, Quận 2

❖ Tổng quan

- Khu căn hộ Tropic Garden nằm giữa trung tâm Thảo Điền, Quận 2, là dự án căn hộ đáp ứng được nhu cầu nhà ở với không gian tĩnh lặng, yên bình của vùng quê giữa chốn thành thị. Dự án chỉ cách Trung tâm Thủ Thiêm và Quận Bình Thạnh 2 km, đồng thời kết nối trạm Metro số 6 và số 7 của tuyến Bến Thành - Suối Tiên, thuận lợi về giao thông và giao lưu trong vùng. Ngoài những thế mạnh có được từ vị trí đặc địa, dự án còn có đầy đủ các tiện ích cho khu nghỉ dưỡng như: café ngoài trời, nhà hàng, hồ bơi, gym, spa, đường chạy bộ. Các tháp Tropic Garden được bố trí cân đối, thiết kế kiến trúc mang đường nét vừa hiện đại, vừa cổ kính.

❖ Thông tin dự án



- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- Vị trí: Số 49, Đường 66, giáp trục Nguyễn Văn Hưởng, Phường Thảo Điền, Quận 2, TP.HCM
- Diện tích đất: 25.027 m²
- Quy mô dự án:
 - Loại hình đầu tư: căn hộ
 - Tổng diện tích sàn: 133.821 m²
 - Số tầng: 27 tầng

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

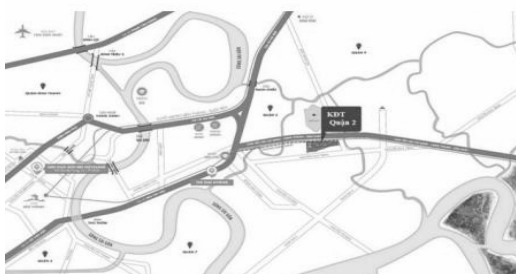
- Số lượng sản phẩm: 815 sản phẩm
- Diện tích trung bình mỗi sản phẩm: 80, 112, 134 m²

Dự án Lakeview City, Quận 2

❖ Tổng quan

- Dự án Nhà phố, Biệt thự đầu tiên của Tập đoàn Novaland- Lakeview City tọa lạc trên mặt tiền Đường Song Hành Cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây, Quận 2, được Tập đoàn triển khai với mô hình khu đô thị phức hợp. Khuôn viên dự án lên đến hơn 30 ha hứa hẹn sẽ là một siêu dự án và là một khu đô thị kiểu mới tại Nam Rạch Chiếc. Lakeview City cung cấp các dịch vụ nội khu như: trung tâm mua sắm, giải trí, chăm sóc sức khỏe, trường học, khu thể thao và đặc biệt là hồ sinh thái nhân tạo rộng 3,6 ha, giúp mang lại không khí trong lành cho toàn bộ dân cư của dự án.
- Thời gian bàn giao dự kiến đối với giai đoạn 1: đang bàn giao cho khách hàng.

❖ Thông tin dự án



- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21
- Vị trí: Mặt tiền Đường Song Hành, Phường An Phú, Quận 2, TP.HCM
- Diện tích đất: 301.060 m²
- Quy mô dự án:
 - Loại hình đầu tư: nhà phố, biệt thự và khu thương mại
 - Tổng diện tích sàn: 341.558 m²

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

- Số lượng sản phẩm: 988 sản phẩm
- Diện tích trung bình mỗi sản phẩm: 270 m²

Dự án Golf Park Residence, Quận 9

❖ Tổng quan

- Dự án Golf Park Residence là dự án khu dân cư phức hợp tọa lạc tại mặt tiền sân golf Việt Nam, Phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9, TP.HCM, cạnh khu dân cư hiện hữu và gần những tuyến đường giao thông trọng điểm. Đây là dự án phức hợp thứ hai của Tập đoàn tại Quận 9, sau dự án Lucky Dragon. Ngoài ưu thế nằm cạnh sân golf Việt Nam 36 lỗ lớn nhất TP.HCM, khu du lịch Suối Tiên, từ Golf Park có thể dễ dàng di chuyển vào trung tâm thành phố và các tỉnh lân cận như Bà Rịa - Vũng Tàu, Đồng Nai, Bình Dương. Điểm nhấn của dự án là công viên cây xanh nằm ngay trung tâm của khu đất, được bao bọc bởi các dãy nhà liền kề và nhà ở đơn lập, kết hợp với các chức năng nghỉ ngơi, giải trí.
- Thời gian bàn giao dự kiến: Đang bàn giao.

❖ Thông tin dự án

Golf Park
RESIDENCE



- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va.
- Vị trí: Mặt tiền sân golf Việt Nam, Phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9, TP.HCM
- Diện tích đất: 25.398 m²
- Quy mô dự án:
 - Loại hình đầu tư: nhà phố
 - Tổng diện tích sàn: 27.938 m²

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

- Số lượng sản phẩm: 95 sản phẩm
- Diện tích trung bình mỗi sản phẩm: 210, 220, 240 m²

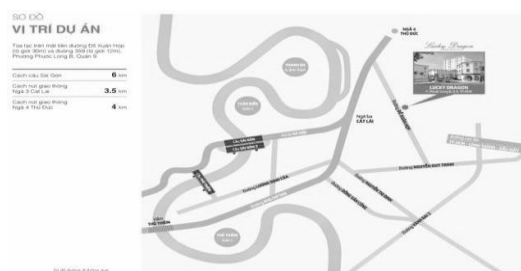
Dự án Lucky Dragon Residence, Quận 9

❖ Tổng quan

- Dự án Lucky Dragon của Tập đoàn là dự án khu phức hợp đầu tiên của Tập đoàn tọa lạc tại khu dân cư hiện hữu của Quận 9. Nằm trên đường Đỗ Xuân Hợp, Phường Phước Long B, Quận 9, từ Lucky Dragon có thể dễ dàng di chuyển về Quận 2 trong vòng năm (05) phút và đến Quận Bình Thạnh và Quận 1 thông qua Cầu Sài Gòn 1 và Cầu Sài Gòn 2 trong vòng mười lăm (15) phút. Dự án có vị trí giao thông hết sức thuận lợi, cách xa lộ Hà Nội chỉ 500m, gần tuyến Metro số 1 Bến Thành - Suối Tiên và liền kề Đường Cao Tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây. Với mô hình phức hợp khép kín, cư dân Lucky Dragon có thể an tâm với hệ thống an ninh 24/24 cùng đầy đủ các tiện nghi cuộc sống như hồ bơi, khuôn viên cây xanh, khu vui chơi trẻ em, đường nội khu...
- Thời gian bàn giao dự kiến: Hoàn thành bàn giao phần thấp tầng, đang bàn giao phần cao tầng.

❖ Thông tin dự án

Lucky Dragon
RESIDENCE



- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- Vị trí: 359 Đỗ Xuân Hợp, Phường Phước Long B, Quận 9, TP.HCM
- Diện tích đất: 8.760 m²

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

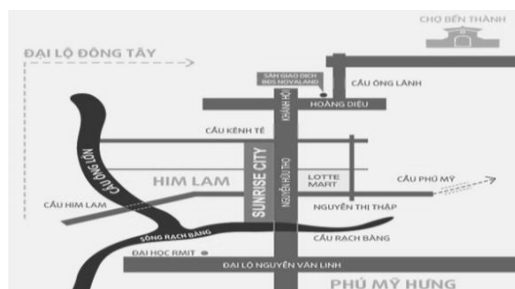
- Quy mô dự án:
 - Loại hình đầu tư: căn hộ và nhà phố
 - Tổng diện tích sàn: 19.789 m²
 - Số tầng: 13 tầng
 - Số lượng sản phẩm: 158 sản phẩm
 - Diện tích trung bình mỗi sản phẩm:
 - + Căn hộ: 50, 65, 75, 90 m²
 - + Nhà phố: 190, 225, 240 m²

Dự án Sunrise City, Quận 7

❖ Tổng quan

- Dự án Sunrise City tọa lạc tại Quận 7 với mặt tiền trải dài gần 1 km trên trục đường Nguyễn Hữu Thọ. Dự án được xem là điểm nhấn về quy mô và kiến trúc, nổi bật tại cửa ngõ Nam Sài Gòn. Dự án gồm 12 tòa tháp với chiều cao từ 31 - 35 tầng, cách trung tâm Quận 1 khoảng 2,7 km. Sunrise City được đầu tư phát triển theo tiêu chuẩn chất lượng quốc tế với môi trường sống trong lành, an ninh nghiêm ngặt cùng các tiện ích nội khu đẳng cấp và tiện ích ngoại khu đầy đủ như: Khu vui chơi giáo dục trẻ em Vietopia, các trường quốc tế, siêu thị, bệnh viện...

❖ Thông tin dự án



- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va
 - Vị trí: Số 23 - 25 - 27 Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Hưng, Quận 7, TP.HCM
-

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

- Diện tích đất : 52.933 m²
- Quy mô dự án:
 - Loại hình đầu tư: căn hộ và officetel
 - Tổng diện tích sàn: 398.954 m²
 - Số tầng: 31 - 35 tầng
 - Số lượng sản phẩm: 2.794 sản phẩm
 - Diện tích trung bình mỗi sản phẩm: 70, 100, 130, 150 m²

The Prince Residence, Quận Phú Nhuận

❖ Tổng quan

- Dự án The Prince Residence tọa lạc trên tuyến đường huyết mạch của cửa ngõ TP.HCM, Nam Kỳ Khởi Nghĩa - Nguyễn Văn Trỗi nối liền trung tâm Quận 1 và sân bay Tân Sơn Nhất, chỉ mất vài phút để đến chợ Phú Nhuận. Đây là một trong số ít những dự án sở hữu vị thế vàng ngay khu vực trung tâm thành phố với không gian sống tiện nghi và hiện đại. Các căn hộ được thiết kế hợp lý, chăm chút cẩn thận từng chi tiết làm nổi bật vẻ sang trọng và đẳng cấp khu căn hộ; cùng với cảnh quan tuyệt đẹp của hồ bơi tràn hiện đại càng tôn vinh giá trị đặc biệt của dự án.

❖ Thông tin dự án



- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần The Prince Residence
 - Vị trí: Số 17-19-21 Nguyễn Văn Trỗi, Quận Phú Nhuận, TP.HCM
-

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

- Diện tích đất: 4.644 m²
- Quy mô dự án:
 - Loại hình đầu tư: căn hộ, officetel và khu thương mại
 - Tổng diện tích sàn: 39.381 m²
 - Số tầng: 22 tầng
 - Số lượng sản phẩm: 526 sản phẩm
 - Diện tích trung bình mỗi sản phẩm: 50, 70, 90, 130 m²

Dự án Orchard Garden, Quận Phú Nhuận

❖ Tổng quan

- Dự án Orchard Garden tọa lạc tại 128 Hồng Hà, Quận Phú Nhuận, TP.HCM, trong vùng lõi trung tâm của ba (03) công viên xanh lớn nhất thành phố trong đó có công viên Gia Định - nơi được xem là “lá phổi xanh” của thành phố, cách sân bay Tân Sơn Nhất chỉ vài phút đi xe. Ngoài những tiện ích ngoại khu như chợ, khu thương mại, trường học, siêu thị... dự án còn sở hữu những tiện ích nội khu sang trọng: hồ bơi, phòng gym, khu vực BBQ, nhà hàng, sân chơi trẻ em, công viên. Các căn hộ được thiết kế hợp lý, tối ưu hóa diện tích sử dụng nhưng vẫn hội đủ tiêu chuẩn đẳng cấp.
- Thời gian bàn giao dự kiến: Đang bàn giao.

❖ Thông tin dự án



- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
 - Vị trí: Số 128 Hồng Hà, Phường 9, Quận Phú Nhuận, TP.HCM
 - Diện tích đất: 4.303 m²
-

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

- Quy mô dự án:
 - Loại hình đầu tư: căn hộ, officetel và khu thương mại
 - Tổng diện tích sàn: 29.835 m²
 - Số tầng: 18 tầng
 - Số lượng sản phẩm: 427 sản phẩm
 - Diện tích trung bình mỗi sản phẩm: 50, 75, 100 m²

5.1.2. Một số dự án đang phát triển

Dự án Rivergate Residence, Quận 4

❖ Tổng quan

- Khu Căn hộ Rivergate tọa lạc tại 151-155 Bến Vân Đồn, Quận 4, TP.HCM, sở hữu vị thế đắc địa ngay trung tâm thành phố, tạo sự thuận tiện trong giao thông, dễ dàng kết nối với các khu vực trọng điểm. Rivergate với hướng nhìn trực diện ra sông Sài Gòn, nằm trên tuyến đường huyết mạch Bến Vân Đồn và song song với đại lộ Võ Văn Kiệt - một trong những trục đường hiện đại nhất nối liền cửa ngõ Đông Tây của thành phố. Vị trí dự án nằm liền kề cầu Ông Lãnh, trong quy hoạch khu trung tâm thành phố 930 ha, cách chợ Bến Thành chỉ 900m. Ngoài những thuận lợi về vị trí, dự án còn cung cấp các dịch vụ nội khu cao cấp như: siêu thị, trung tâm thương mại, phòng tập gym, hồ bơi, đặc biệt có rạp chiếu phim, khu thực phẩm và các câu lạc bộ giải trí.
- Thời gian bàn giao dự kiến: Quý 04/2017.

❖ Thông tin dự án



- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

- Vị trí: 151 - 155 Bến Vân Đồn, Phường 6, Quận 4, TP.HCM
- Tình hình triển khai dự án tại ngày 31/08/2017: Đang thi công hoàn thiện dự án
- Diện tích đất: 7.069 m²
- Quy mô dự án:
 - Loại hình đầu tư: căn hộ, officetel và khu thương mại
 - Tổng diện tích sàn: 77.991 m²
 - Số tầng: 33 tầng
 - Số lượng sản phẩm: 976 sản phẩm
 - Diện tích trung bình mỗi căn hộ: 57, 75, 95, 115 m²
- Tình trạng pháp lý: Đã có quy hoạch 1/500, giấy phép xây dựng

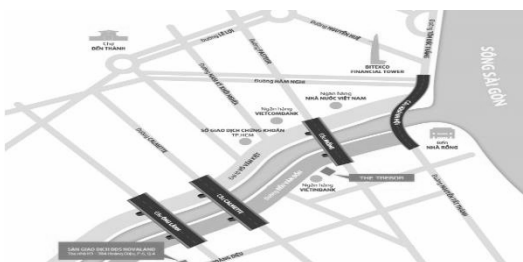
Dự án The Tresor Residence, Quận 4

❖ Tổng quan

- Khu Căn hộ The Tresor tọa lạc trên tuyến đường trọng điểm Bến Vân Đồn, sở hữu vị trí đắc địa, đối diện trụ sở Ngân hàng Nhà nước và khu vực trung tâm tài chính Quận 1 với các công trình kiến trúc biểu trưng cho Thành phố như Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, tòa nhà Bitexco... Dự án sở hữu những tiện ích được đánh giá là vượt trội hơn hẳn những dự án khác với điểm nhấn là hồ bơi tràn rộng rãi, khu tiện ích bao gồm phòng tập gym hiện đại, khu cà phê sân vườn thoáng đãng, khu vui chơi trẻ em, khu nghỉ dưỡng cùng hệ thống nhà hàng sang trọng và trung tâm thương mại sầm uất. Những tiện ích này đáp ứng tối đa nhu cầu nghỉ ngơi và giải trí cho cư dân tại đây.
- Thời gian bàn giao dự kiến: Quý 04/2017

❖ Thông tin dự án

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN



- | | | |
|---|---|---|
| – | Chủ đầu tư: | Công ty TNHH Phú Việt Tín |
| – | Vị trí: | 39 Bến Vân Đồn, Phường 12, Quận 4, TP.HCM |
| – | Tình hình triển khai dự án tại ngày 31/08/2017: | Đang thi công hoàn thiện dự án |
| – | Diện tích đất: | 6.202 m ² |
| – | Quy mô dự án: | <ul style="list-style-type: none">▪ Loại hình đầu tư: căn hộ, officetel và khu thương mại▪ Tổng diện tích sàn: 64.738 m²▪ Số tầng: 33 tầng (khu 1), 18 tầng (khu 2)▪ Số lượng sản phẩm: 723 sản phẩm▪ Diện tích trung bình mỗi sản phẩm: 60, 65, 75, 120 m² |
| – | Tình trạng pháp lý | Đã có quy hoạch 1/500, giấy phép xây dựng |

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Dự án Saigon Royal Residence, Quận 4

❖ Tổng quan

- Dự án Căn hộ Saigon Royal Residence được tọa lạc ngay vị trí đắc địa tại mặt tiền Bến Vân Đồn, là con đường đẹp nhất của Quận 4 với nhiều nút giao thông kết nối với trung tâm Quận 1 như cầu Khánh Hội, cầu Mống, cầu Ông Lãnh và cầu Nguyễn Văn Cừ. Đây còn là một trong những dự án hiếm hoi của khu trung tâm khi có ba mặt nhìn ra sông. Vị trí đặc biệt này giúp dự án sở hữu một không gian thoáng đãng và thừa hưởng được nhiều tiện ích hiện hữu. Ngoài ra, Saigon Royal còn có đầy đủ các tiện ích nội khu vượt trội như vườn thư giãn trên không, hồ bơi tràn, gym, café, nhà hàng...
- Thời gian bàn giao dự kiến: Quý 02/2019.

❖ Thông tin dự án



- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rông
- Vị trí: 34 - 35 Bến Vân Đồn, Phường 12, Quận 4, TP.HCM
- Tình hình triển khai dự án tại ngày 31/08/2017: Đang thi công tầng 3 tháp A và hoàn thiện tầng hầm B4
- Diện tích đất: 6.669 m²
- Quy mô dự án:
 - Loại hình đầu tư: căn hộ, officetel và khu thương mại
 - Tổng diện tích sàn xây dựng: 73.566 m²

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

- Số tầng: 33 tầng
- Số lượng sản phẩm: 767 sản phẩm
- Diện tích trung bình mỗi sản phẩm: 55, 80, 90, 100, 110, 170 m²

– Tình trạng pháp lý Đã có quy hoạch 1/500, giấy phép xây dựng.

Dự án Water Bay, Quận 2

❖ Tổng quan

– Dự án Water Bay tọa lạc tại vị trí đắc địa ngay trung tâm Quận 2 với hơn 500m mặt tiền trải dài theo bờ sông Sài Gòn, đây là tâm điểm của các hệ thống hạ tầng như: cao tốc Hà Nội, đại lộ Đông Tây, tuyến Metro Bến Thành – Suối Tiên và hầm Thủ Thiêm. Từ vị trí của Dự án cư dân có thể dễ dàng di chuyển vào trung tâm Thành phố chỉ trong chưa đầy 10 phút theo tuyến đường Đại lộ Mai Chí Thọ. Bên cạnh đó, không chỉ sở hữu các tiện ích nội khu cao cấp, Dự án còn sở hữu các tiện ích ngoại khu đa dạng như: trung tâm thương mại tại Dự án The Sun Avenue, trung tâm văn hóa Quận 2, trung tâm thể thao liên hợp, trường học theo tiêu chuẩn quốc tế, bệnh viện, chợ...

– Thời gian bàn giao dự kiến: Quý 04/2019.

❖ Thông tin dự án



– Chủ đầu tư: Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

- Vị trí: Phường Bình Khánh, Quận 02, TP HCM
- Tình hình triển khai dự án tại ngày 31/08/2017: Đang tiến hành công tác chuẩn bị thi công.
- Diện tích đất: 302.240 m²
- Quy mô dự án:
 - Loại hình đầu tư: Căn hộ
 - Tổng diện tích sàn xây dựng: 532.779 m²
 - Số tầng: 19 - 22 tầng
 - Số lượng sản phẩm: 4.216 sản phẩm
 - Diện tích trung bình mỗi sản phẩm: 80 m²
- Tình trạng pháp lý: Đã có quy hoạch 1/500.

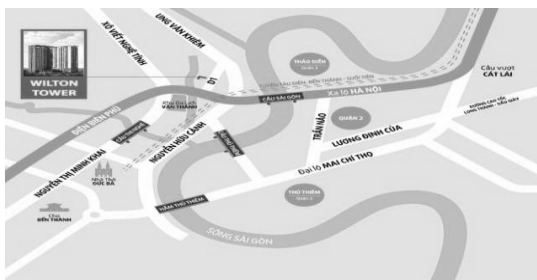
Dự án Wilton Tower, Quận Bình Thạnh

❖ Tổng quan

- Dự án căn hộ Wilton Tower sở hữu vị trí vàng ngay trung tâm Quận Bình Thạnh - cửa ngõ phía đông thành phố, nơi giao thoa giữa các công trình giao thông huyết mạch như cầu Sài Gòn 1, cầu Sài Gòn 2 và tuyến Metro Bến Thành - Suối Tiên. Vị trí đặc biệt này giúp tăng tính kết nối đến trung tâm thành phố, cùng các quận trọng điểm lân cận, đồng thời thừa được tất cả các tiện ích hiện hữu. Ngoài ra, dự án được đầu tư tỉ mỉ trong khâu thiết kế, mỗi căn hộ đều được sắp xếp linh hoạt để tối đa hóa diện tích sử dụng. Thiết kế của căn hộ đảm bảo tất cả các phòng trong căn hộ đều có thể đón ánh sáng tự nhiên và sở hữu tầm nhìn thoáng đãng, tạo nên một không gian sống sinh thái ngay giữa lòng đô thị hiện đại.
- Thời gian bàn giao dự kiến: Quý 03/2018.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

❖ Thông tin dự án



- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông
- Vị trí: 1W Điện Biên Phủ, Quận Bình Thạnh, TP.HCM
- Tình hình triển khai dự án tại ngày 31/08/2017: Đang thi công tầng 15 tháp WT1 và tầng 10 tháp WT2.
- Diện tích đất: 7.169 m²
- Quy mô dự án:
 - Loại hình đầu tư: căn hộ, officetel và khu thương mại
 - Tổng diện tích sàn: 49.980 m²
 - Số tầng: 22 tầng
 - Số lượng sản phẩm: 551 sản phẩm
 - Diện tích trung bình mỗi sản phẩm: 55, 70, 90, 95 m²
- Tình trạng pháp lý: Đã có quy hoạch 1/500, giấy phép xây dựng.

Dự án Lucky Palace, Quận 6

❖ Tổng quan

- Dự án căn hộ Lucky Palace tọa lạc tại số 50 Phan Văn Khỏe, Quận 6, TP.HCM, sở hữu vị trí chiến lược trong khu vực giao thông sầm uất Chợ Lớn, Quận 6 với ba (03) mặt tiền đường Phan Văn Khỏe, Chu Văn An, Ngô Nhân Tịnh và nằm ngay trung tâm của các khu chợ lâu đời nổi tiếng như chợ Kim Biên, chợ Bình Tây và chợ Soái Kinh Lâm. Từ đây chỉ mất mười

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

(10) phút để đến trung tâm tài chính Quận 1 thông qua Đại Lộ Võ Văn Kiệt và kết nối giao thông dễ dàng với các Quận 3, Quận 5, Quận 8, Quận 10 và Quận 11 cũng như di chuyển thuận lợi về các tỉnh miền tây thông qua đường cao tốc Sài Gòn – Trung Lương. Với vị trí cực kì thuận lợi về giao thương, Lucky Palace được phát triển theo ý tưởng một khu phức hợp hai trong một gồm khu kinh doanh thương mại và căn hộ cao cấp, tiện nghi và bảo đảm an ninh.

– Thời gian bàn giao dự kiến: Quý 04/2017.

❖ **Thông tin dự án**

LUCKY PALACE



- Chủ đầu tư: Công ty TNHH No Va Lucky Palace
- Vị trí: Số 50 Phan Văn Khỏe, Quận 6, TP.HCM
- Tình hình triển khai dự án tại ngày 31/08/2017: Đang tiến hành nghiệm thu, kiểm tra chuẩn bị bàn giao
- Diện tích đất: 3.876 m²
- Quy mô dự án:
 - Loại hình đầu tư: căn hộ và khu thương mại
 - Tổng diện tích sàn: 50.168 m²
 - Số tầng: 33 tầng
 - Số lượng sản phẩm: 564 sản phẩm
 - Diện tích trung bình mỗi sản phẩm: 80, 85, 90, 115 m²

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

- Tình trạng pháp lý: Đã có quy hoạch 1/500, giấy phép xây dựng

Dự án GardenGate Residence, Quận Phú Nhuận

❖ Tổng quan

- Khu căn hộ GardenGate tọa lạc tại 8 Hoàng Minh Giám, Quận Phú Nhuận, TP.HCM, ngay sát công viên Gia Định - nơi có gần sáu (06) hecta diện tích mảng xanh lớn nhất Sài Gòn. GardenGate được phát triển như một khu phức hợp sang trọng gồm khu thương mại, văn phòng và căn hộ cao cấp, đầy đủ tất cả các tiện ích bên trong dự án như: hồ bơi, phòng tập gym, spa, khu vui chơi trẻ em, nhà hàng, café... Ngoài ra, dự án còn sở hữu một vị trí giao thông vô cùng thuận tiện, từ đây, chỉ mất vài phút để đến sân bay Tân Sơn Nhất, dễ dàng di chuyển qua tuyến đường huyết mạch Nguyễn Văn Trỗi - Nam Kỳ Khởi Nghĩa để đến trung tâm Quận 1 hoặc qua đại lộ Phạm Văn Đồng để đến các Quận Bình Thạnh, Quận Thủ Đức.
- Thời gian bàn giao dự kiến: Quý 03/2017.

❖ Thông tin dự án



- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Nova Festival
- Vị trí: 8 Hoàng Minh Giám, Quận Phú Nhuận, TP.HCM
- Tình hình triển khai dự án tại ngày 31/08/2017: Đã hoàn thiện, bắt đầu bàn giao cho cư dân
- Diện tích đất: 4.887 m²
- Quy mô dự án:
 - Loại hình đầu tư: căn hộ, officetel và khu thương mại

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

- Tổng diện tích sàn: 48.094 m²
 - Số tầng: 21 tầng
 - Số lượng sản phẩm: 418 sản phẩm
 - Diện tích trung bình mỗi sản phẩm: 70, 85, 100, 120 m²
- Tình trạng pháp lý: Đã có quy hoạch 1/500, giấy phép xây dựng

Dự án Golden Mansion, Quận Phú Nhuận

❖ Tổng quan

- Dự án Golden Mansion tọa lạc tại số 119 Phở Quang, Quận Phú Nhuận, rất thuận tiện về giao thông, tiếp giáp với Quận Gò Vấp. Căn hộ được thiết kế với diện tích vừa và nhỏ, có công năng sử dụng đa dạng tạo nên không gian sống tiện nghi và năng động. Ngoài những tiện ích nội khu như spa, gym, hồ bơi, nhà trẻ, siêu thị, căn hộ Golden Mansion còn thừa hưởng nhiều tiện ích từ các tiện ích ngoại khu xung quanh như bệnh viện 175, sân vận động Quân Khu 7, nhà hàng, cafe, trường học cấp 1, 2, 3, trường cao đẳng và đại học.
- Thời gian bàn giao dự kiến: Quý 04/2017.

❖ Thông tin dự án



- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Nova Sagel
- Vị trí: 119 Phở Quang, Phường 9, Quận Phú Nhuận, TP.HCM
- Tình hình triển khai dự án tại ngày 31/08/2017: Đang thi công sàn tầng 10 các tháp GM1, GM2, GM3.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

- Diện tích đất: 15.129 m²
- Quy mô dự án:
 - Loại hình đầu tư: căn hộ, officetel, nhà phố và khu thương mại
 - Tổng diện tích sàn xây dựng: 86.367 m²
 - Số tầng: 22 tầng
 - Số lượng sản phẩm: 726 sản phẩm
 - Diện tích trung bình mỗi sản phẩm:
 - + Căn hộ: 50, 70, 90, 100, 110 m²
 - + Nhà phố: 285, 300, 360 m²
- Tình trạng pháp lý: Đã có quy hoạch 1/500, đã có giấy phép xây dựng.

Dự án Kingston Residence, Quận Phú Nhuận

❖ Tổng quan

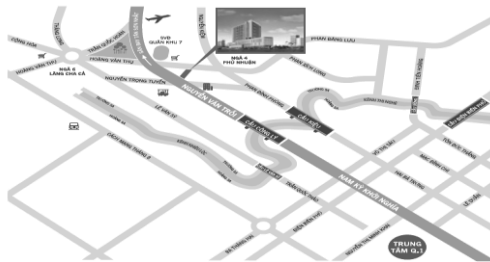
- Dự án Căn hộ Kingston Residence tại số 146 Nguyễn Văn Trỗi, Quận Phú Nhuận, TP.HCM có vị trí đắc địa với hai (02) mặt tiền trên tuyến đường huyết mạch Nguyễn Văn Trỗi và Hoàng Văn Thụ, từ đây chỉ mất vài phút đi chuyển đến sân bay Tân Sơn Nhất. Được thiết kế hiện đại và sang trọng, Kingston Residence là một khu phức hợp với các tiện ích đa dạng và đẳng cấp vượt trội như: hồ bơi, phòng gym với thiết bị nhập ngoại, khu sân vườn tiện nghi, phòng spa, khu làm đẹp... Với việc nằm cạnh lá phổi xanh của khu Tây Bắc thành phố là công viên Hoàng Văn Thụ, công viên Gia Định và Bộ Tư lệnh Quân khu 7, bầu không khí tại đây luôn mát mẻ và trong lành.
- Thời gian bàn giao dự kiến: Quý 01/2018.

❖ Thông tin dự án

KINGSTON
RESIDENCE



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN



- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Nova Princess Residence
- Vị trí: 146 Nguyễn Văn Trỗi, Quận Phú Nhuận, TP.HCM
- Tình hình triển khai dự án tại ngày 31/08/2017: Đang thi công tầng 19 - 22.
- Diện tích đất: 4.580 m²
- Quy mô dự án:
 - Loại hình đầu tư: căn hộ và khu thương mại
 - Tổng diện tích sàn xây dựng: 40.845 m²
 - Số tầng: 22 tầng
 - Số lượng sản phẩm: 395 sản phẩm
 - Diện tích trung bình mỗi sản phẩm: 60, 70, 80, 100 m²
- Tình trạng pháp lý: Đã có quy hoạch 1/500, giấy phép xây dựng.

Dự án Orchard Parkview, Quận Phú Nhuận

❖ Tổng quan

- Dự án chung cư Orchard Parkview tọa lạc tại vị trí trung tâm Quận Phú Nhuận, tiếp giáp với Quận Gò Vấp. Orchard Parkview nằm liền kề với cụm dự án của Tập đoàn bao gồm dự án Orchard Garden và Golden Mansion, tạo thành khu phức hợp dịch vụ phong phú, tạo điều kiện cho cư dân tận hưởng tổ hợp các tiện ích nội khu đa dạng như: nhà hàng, café, nhà trẻ, phòng tập gym, hồ bơi, spa, siêu thị... Bên cạnh đó là các tiện ích ngoại khu như: siêu thị Coop Mart, BigC, Super Bowl, chợ Gò Vấp, chợ Tân Sơn Nhất, bệnh viện 175, trường học từ cấp 1 đến cấp 3, các trường cao đẳng và trường đại học.
- Thời gian bàn giao dự kiến: Quý 04/2018.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

❖ Thông tin dự án



- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Nova Nam Á
- Vị trí: Số 130 - 132 Hồng Hà, Phường 9, Quận Phú Nhuận, TP.HCM
- Tình hình triển khai dự án tại ngày 31/08/2017: Đang thi công tầng 16 Tháp 1 và tầng 17 Tháp 2.
- Diện tích đất: 9.270 m²
- Quy mô dự án:
 - Loại hình đầu tư: căn hộ, officetel và khu thương mại
 - Diện tích sàn xây dựng: 64.200 m²
 - Số tầng: 24 tầng
 - Số lượng sản phẩm: 503 sản phẩm
 - Diện tích trung bình mỗi sản phẩm: 70, 85, 90, 110 m²
- Tình trạng pháp lý: Đã có quy hoạch 1/500, giấy phép xây dựng.

Dự án The Botanica, Quận Tân Bình

❖ Tổng quan

- Dự án The Botanica tọa lạc tại 104 Phở Quang, Phường 2, Quận Tân Bình, TP.HCM, ngay trung tâm Quận Tân Bình, cách sân bay Tân Sơn Nhất chưa đến năm phút di chuyển. The Botanica là một khu phức hợp hiện đại và quy mô của Quận, ngoài vị trí tốt, Dự án còn có sự đầu tư kỹ lưỡng về chất lượng, dịch vụ, tiện ích cao cấp bên trong căn hộ cũng như được thừa

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

hưởng đầy đủ những tiện ích hiện hữu xung quanh như siêu thị Coop Mart, bệnh viện 175, công viên Gia Định, công viên Hoàng Văn Thụ...

- Thời gian bàn giao dự kiến: Quý 01/2018.

❖ Thông tin dự án



- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn
- Vị trí: 104 Phổ Quang, Phường 2, Quận Tân Bình, TP.HCM
- Tình hình triển khai dự án tại ngày 31/08/2017: Đang thi công hoàn thiện dự án.
- Diện tích đất: 9.028 m²
- Quy mô dự án:
 - Loại hình đầu tư: căn hộ và khu thương mại
 - Tổng diện tích sàn xây dựng: 54.160 m²
 - Số tầng: 20 tầng (Khu A), 14 tầng (Khu B)
 - Số lượng sản phẩm: 710 sản phẩm
 - Diện tích trung bình mỗi sản phẩm: 55, 75, 100 m²
- Tình trạng pháp lý: Đã có quy hoạch 1/500, giấy phép xây dựng.

Dự án Botanica Premier, Quận Tân Bình

❖ Tổng quan

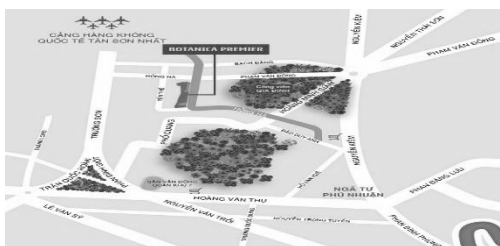
- Dự án Botanica Premier là dự án căn hộ cao cấp liền kề công viên Gia Định, kế cận sân bay quốc tế Tân Sơn Nhất và nằm ngay giao điểm của các tuyến giao thông quan trọng như Phạm

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Văn Đồng, Hồng Hà nổi dài, tạo thuận tiện tối đa khi di chuyển đến các Quận trung tâm và lân cận: Gò Vấp, Bình Thạnh, Phú Nhuận và Quận 10. Ngoài ra, điểm khác biệt nổi bật nhất của dự án chính là mô hình căn hộ thông minh (smarthome) với hệ thống thiết bị điều khiển tự động và an ninh theo dõi từ xa được lắp đặt sẵn trong mỗi căn hộ, góp phần đem tới trải nghiệm phong cách sống mới và hiện đại cho khách hàng.

– Thời gian bàn giao dự kiến: Quý 04/2018.

❖ **Thông tin dự án**



- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Nova Sasco
- Vị trí: 108 - 112B -114 Hồng Hà, Phường 2, Quận Tân Bình, TP.HCM
- Tình hình triển khai dự án tại ngày 31/08/2017: Đang thi công tầng 8.
- Diện tích đất: 16.848 m²
- Quy mô dự án:
 - Loại hình đầu tư: căn hộ, officetel và khu thương mại
 - Diện tích sàn xây dựng: 94.443 m²
 - Số tầng: 20 tầng
 - Số lượng sản phẩm: 1.109 sản phẩm
 - Diện tích trung bình mỗi sản phẩm: 50, 55, 65, 70, 90 m²
- Tình trạng pháp lý: Đã có quy hoạch 1/500, giấy phép xây dựng.

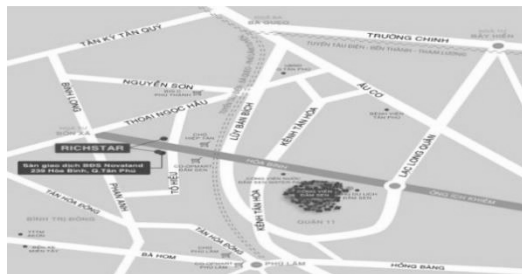
BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Dự án Richstar, Quận Tân Phú

❖ Tổng quan

- Khu phức hợp Richstar sở hữu mặt tiền dài hơn 250m, trải dọc cả hai (02) bên đường Hòa Bình thuộc Quận Tân Phú, cách công viên Đầm Sen 200m. Đây là một trong những dự án có vị trí tốt tại khu vực, được bao quanh bởi các tuyến đường huyết mạch như: Hòa Bình, Tô Hiệu, Cây Keo, Chu Thiên... Dự án nằm trong khu dân cư hiện hữu từ lâu, tập trung nhiều hệ thống dịch vụ ngân hàng, văn phòng, trường học, khu vui chơi và nổi bật là hệ thống cơ sở hạ tầng luôn được đầu tư cải tạo toàn diện là hình ảnh khang trang của tuyến đường ngầm hóa lưới điện Lũy Bán Bích, tuyến kênh Tân Hóa... Trên nền hạ tầng sáng sủa, Richstar còn được trang bị những tiện ích cao cấp: hai (02) hồ bơi tràn rộng tới 1.700 m², phòng tập gym, nhà hàng, café, phòng sinh hoạt cộng đồng...
- Thời gian bàn giao dự kiến: Quý 04/2018.

❖ Thông tin dự án



- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Nova Richstar
- Vị trí: 278 Hòa Bình, Phường Hiệp Tân, Quận Tân Phú, TP.HCM
- Tình hình triển khai dự án tại ngày 31/08/2017: Đang thi công tầng 4 và 5 Tháp RS1, RS2, RS3, và RS4.
- Diện tích đất: 27.031 m²

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

- Quy mô dự án:
 - Loại hình đầu tư: căn hộ và khu thương mại
 - Tổng diện tích sàn xây dựng: 208.138 m²
 - Số tầng: 22 tầng
 - Số lượng sản phẩm: 1.953 sản phẩm
 - Diện tích trung bình mỗi sản phẩm: 50, 65, 80, 90, 95 m²
- Tình trạng pháp lý: Đã có quy hoạch 1/500, giấy phép xây dựng.

Dự án Serai Nova Phù Sa, Quận Cái Răng, TP. Cần Thơ

❖ Tổng quan

- Dự án Serai Nova Phù Sa Resort - Khu Đô thị Du lịch Sinh thái Cồn Ấu tọa lạc tại Phường Hưng Phú, Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ. Theo đồ án quy hoạch, Khu Đô thị Du lịch Sinh thái Cồn Ấu có tổng diện tích 19,43 ha, thuộc một phần của Cồn Ấu về phía thượng nguồn; được bao bọc bởi Sông Hậu và các nhánh Sông: phía Đông Bắc giáp Sông Hậu, phía Đông Nam và Tây Nam giáp Rạch Khém, phía Tây Bắc giáp ngã ba Sông Cần Thơ và Sông Hậu.
- Thời gian bàn giao dự kiến đối với Giai đoạn 01: Quý 03/2017.

❖ Thông tin dự án

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- Vị trí: Phường Hưng Phú, Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ
- Tình hình triển khai dự án tại ngày 31/08/2017: Đang thi công hoàn thiện giai đoạn 1 của dự án.
- Diện tích đất: 194.342 m²
- Quy mô dự án:
 - Loại hình đầu tư: Bungalow và Biệt thự
 - Tổng diện tích sàn xây dựng: 58.490 m²
 - Số lượng sản phẩm: 30 Bungalow và 47 biệt thự
- Tình trạng pháp lý: Đã có quy hoạch 1/500.

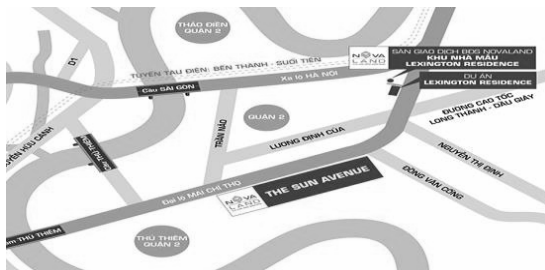
BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Dự án The Sun Avenue Residence, Quận 2

❖ Tổng quan

- Khu Căn hộ The Sun Avenue tọa lạc ngay tại trung tâm hành chính Thủ Thiêm và trải dài hơn 500m mặt tiền đại lộ Mai Chí Thọ. Dự án sở hữu vị trí giao thông liên vùng thuận tiện, là tâm điểm của các tuyến đường huyết mạch: Cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây, tuyến Đường Vành Đai Trong và kết nối trực tiếp với Hầm vượt sông Sài Gòn để đến trung tâm Quận 1. Bên cạnh đó, dự án còn sở hữu thiết kế tinh tế, sáng tạo làm nổi bật sự thông thoáng giúp tầm nhìn không bị hạn chế. Với vị trí thuận lợi của mình, The Sun Avenue được thừa hưởng toàn bộ những tiện ích hiện đại của khu đô thị mới Thủ Thiêm: khu liên hợp thể dục thể thao, trung tâm tài chính, trung tâm văn hóa - giải trí - du lịch và cơ sở hạ tầng hiện đại.
- Thời gian bàn giao dự kiến: Quý 01/2018.

❖ Thông tin dự án



- | | |
|---|---|
| – Chủ đầu tư: | Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú |
| – Vị trí: | 28 Mai Chí Thọ, Phường An Phú, Quận 2, TP.HCM |
| – Tình hình triển khai dự án tại ngày 31/08/2017: | Đang thi công tầng 23 tháp S7 và S8, tầng 28 tháp S6, tầng 12 tháp S5, tầng 12 tháp S4, tầng 16 tháp S3, tầng 24 tháp S2 và S1. |
| – Diện tích đất: | 38.385 m ² |
-

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

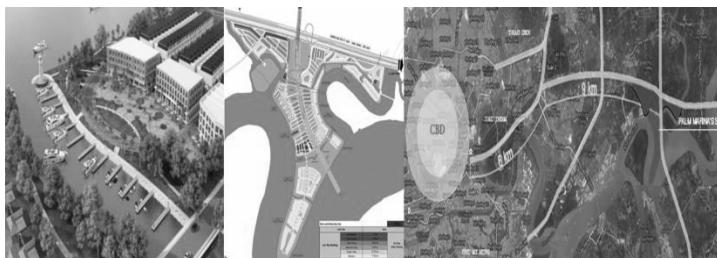
- Quy mô dự án:
 - Loại hình đầu tư: căn hộ, officetel và khu thương mại
 - Tổng diện tích sàn xây dựng: 268.363 m²
 - Số tầng: 28 - 30 tầng
 - Số lượng căn hộ: 2.880 căn
 - Diện tích trung bình mỗi căn hộ: 55, 75, 90, 105 m²
- Tình trạng pháp lý: Đã có quy hoạch 1/500, giấy phép xây dựng

Dự án Palm Marina, Quận 9

❖ Tổng quan

- Dự án khu dân cư Palm Marina tọa lạc tại Phường Long Trường, Quận 9. Đây là dự án sở hữu đầy đủ các tiện nghi của một thành phố thu nhỏ như cụm trường học tiêu chuẩn quốc tế, khu trung tâm mua sắm, giải trí, khu vui chơi trẻ em, v.v. Bên cạnh đó, dự án còn sở hữu quỹ đất lớn và được bao bọc bởi sông Đồng Nai giúp tạo không gian thoáng mát, trong lành. Trong tương lai, khi sân bay quốc tế Long Thành được đưa vào sử dụng, cư dân của dự án có thể tiết kiệm thời gian di chuyển đến sân bay thông qua tuyến đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây.
- Thời gian bàn giao dự kiến: Quý 04/2019

❖ Thông tin dự án



- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Sài Gòn Gôn
- Vị trí: Phường Long Trường, Quận 9, TP.HCM
- Tình hình triển khai dự án tại ngày 31/08/2017: Đang san lấp khu bờ bao, khu công viên trung tâm.
- Diện tích đất: 1.380.500 m² (Khu A); 1.586.407 m² (Khu B)
- Quy mô dự án:
 - Loại hình đầu tư: nhà phố
 - Tổng diện tích sàn: NA (Khu A); 750.000 m² (Khu B)

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

- Số lượng sản phẩm: 1.170 sản phẩm
- Diện tích trung bình mỗi sản phẩm: 285 m²
- Tình trạng pháp lý: Đã có quy hoạch 1/500.

Dự án Harbor City, Quận 8

❖ Tổng quan

- Dự án Harbor City tọa lạc tại số 14 Đường Số 1, Hồ Học Lãm, Quận 8, nằm bên bờ sông Bến Lức, ngay cửa ngõ phía tây thành phố, kết nối tới trung tâm Quận 1 thông qua đại lộ Võ Văn Kiệt. Dự án có tổng diện tích lên đến 50 ha bao gồm các khu biệt thự song lập, sân vườn, nhà phố sân vườn, khu thương mại cùng đầy đủ các tiện ích của một thành phố thu nhỏ. Với cơ sở hạ tầng đang dần được hoàn thiện, khu vực này đang ngày càng thu hút các chủ đầu tư, hứa hẹn sẽ thúc đẩy tăng giá cho bất động sản khu vực này.
- Thời gian bàn giao dự kiến: Quý 04/2018.

❖ Thông tin dự án



- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Cảng Phú Định
- Vị trí: 14, Đường số 1, Hồ Học Lãm, Phường 16, Quận 8, TP.HCM
- Tình hình triển khai dự án tại ngày 31/08/2017: Đang lắp dựng cốt thép, ván khuôn dầm cầu dẫn, xây tường bao
- Diện tích đất: 500.475 m²

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

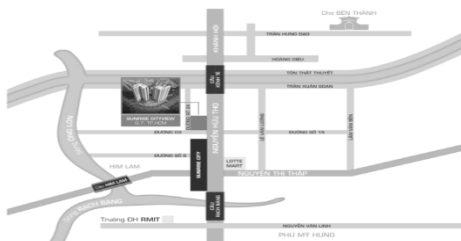
- Quy mô dự án:
 - Loại hình đầu tư: Khu đô thị, Khu thương mại
 - Tổng diện tích sàn xây dựng: 639.312 m²
 - Số lượng sản phẩm: 3.240 sản phẩm
 - Diện tích trung bình mỗi sản phẩm: 182, 240, 245, 320 m²
- Tình trạng pháp lý: Đã có quy hoạch 1/2000.

Dự án Sunrise Cityview, Quận 7

❖ Tổng quan

- Tọa lạc ngay trên tuyến đường huyết mạch Nguyễn Hữu Thọ, Quận 7, dự án Sunrise Cityview đảm bảo sự thuận tiện tối ưu trong việc kết nối giao thông đến khu vực trung tâm, khu vực phía nam thành phố cũng như các quận lân cận. Ngoài những tiện ích ngoại khu xung quanh, căn hộ Sunrise Cityview còn cung cấp những tiện ích nội khu như: dịch vụ chăm sóc sức khỏe, sauna, gym, hồ bơi tràn, khu đi bộ, nhà hàng, siêu thị... Ngoài ra, điểm nhấn về những tiêu chuẩn hệ thống điện, nước cũng khẳng định chất lượng đầu tư của dự án Sunrise Cityview với bể chứa nước dự phòng đủ cho sinh hoạt cao nhất theo tiêu chuẩn Anh Quốc 300 lít/người, điện dự phòng hoạt động lại 100% trong vòng 15 giây.
- Thời gian bàn giao dự kiến: Quý 02/2018.

❖ Thông tin dự án



- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Nhật Hoa
- Vị trí: Mặt tiền Đường Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Hưng, Quận 7, TP.HCM

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

- Tình hình triển khai dự án tại ngày 31/08/2017: Hoàn thành thi công tầng 6 Tháp A và tầng 7 Tháp B.
- Diện tích đất: 15.152 m²
- Quy mô dự án:
 - Loại hình đầu tư: căn hộ và officetel
 - Tổng diện tích sàn: 120.898 m²
 - Số tầng: 36 - 37 tầng
 - Số lượng sản phẩm: 1.349 sản phẩm
 - Diện tích trung bình mỗi sản phẩm: 75, 100, 110, 115, 170, 210 m²
- Tình trạng pháp lý: Đã có quy hoạch 1/500, giấy phép xây dựng.

Dự án Sunrise Riverside, Huyện Nhà Bè

❖ Tổng quan

- Dự án căn hộ Sunrise Riverside tọa lạc tại đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, TP.HCM, sở hữu vị trí giao thông liên vùng thuận tiện, tâm điểm của các tuyến đường huyết mạch. Được thiết kế với quy mô tám (08) khối tháp hình chữ V, bên trong mỗi tháp có đầy đủ các tiện ích từ thiết yếu tới cao cấp như: khu vui chơi trẻ em, siêu thị, dịch vụ chăm sóc sức khỏe và nổi bật nhất chính là hồ bơi rộng đến 2.000 m². Ngoài những tiện ích đầy đủ và cao cấp từ nội khu, cư dân nơi đây còn có thể tận hưởng không khí trong lành nhờ vị trí sát bên sông Rạch Đĩa.
- Thời gian bàn giao dự kiến: Quý 03/2018.

❖ Thông tin dự án



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Bất động sản Ánh Sao
- Vị trí: Nguyễn Hữu Thọ, Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, TP.HCM
- Tình hình triển khai dự án tại ngày 31/08/2017: Đang thi công hoàn thiện hầm, tầng 1 lô G.
- Diện tích đất: 39.305 m²
- Quy mô dự án:
 - Loại hình đầu tư: căn hộ, officetel và khu thương mại
 - Tổng diện tích sàn xây dựng: 283.342 m²
 - Số tầng: 20 - 25 tầng
 - Số lượng sản phẩm: 3.117 sản phẩm
 - Diện tích trung bình mỗi căn hộ: 55, 70, 80, 90, 95, 120 m²
- Tình trạng pháp lý: Đã có quy hoạch 1/500, giấy phép xây dựng..

Dự án Newton Residence, Quận Phú Nhuận

❖ Tổng quan

- Dự án Newton Residence tọa lạc tại khu vực chiến lược trung tâm Quận Phú Nhuận, nằm ngay mũi tàu giao nhau giữa ba (03) mặt tiền đường Trương Quốc Dung - Nguyễn Trọng Tuyển - Nguyễn Văn Trỗi. Đây là dự án phức hợp căn hộ, thương mại, văn phòng và dịch vụ sở hữu nhiều tiện ích nội khu cao cấp như: nhà hàng, café, nhà trẻ, phòng tập gym, hồ bơi, spa, siêu thị... Ngoài ra, điểm nổi bật của dự án đó là sở hữu một không gian sống trong lành và thoáng mát khi nằm cạnh ba “lá phổi xanh” của thành phố: công viên Hoàng Văn Thụ, công viên Gia Định và khuôn viên cây xanh của Bộ Tư lệnh Quân khu 7.
- Thời gian bàn giao dự kiến: Quý 01/2019.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

❖ Thông tin dự án



- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Merufa-Nova
- Vị trí: 38 Trương Quốc Dung, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP.HCM
- Tình hình triển khai dự án tại ngày 31/08/2017: Đang thi công tầng 10.
- Diện tích đất: 2.732 m²
- Quy mô dự án:
 - Loại hình đầu tư: căn hộ, officetel và khu thương mại
 - Diện tích sàn sử dụng: 24.588 m²
 - Số tầng: 20 - 22 tầng
 - Số lượng sản phẩm: 247 sản phẩm
 - Diện tích trung bình mỗi sản phẩm: 75, 95, 100 m²
- Tình trạng pháp lý: Đang xin quy hoạch 1/500, giấy phép xây dựng.

5.1.3. Các lợi thế cạnh tranh

Thương hiệu đã được ghi nhận và đánh giá cao

Tính đến thời điểm 30/06/2017, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết trở thành một trong những công ty có uy tín hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư và phát triển bất động sản với tổng số vốn điều lệ là 6.296 tỷ đồng và tổng tài sản đạt 41.956 tỷ đồng. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phát triển dự án, không chỉ ở những mét vuông xây dựng mà góp phần kiến tạo cộng đồng nhân văn tiên tiến, có phong cách sống hiện đại với nhiều tiện ích, qua đó tạo nên giá trị sống gia tăng bền vững cho mình và cho xã hội.

Với mục tiêu trong giai đoạn 2011 - 2016 cung cấp 5.000 căn hộ cho người dân Việt Nam, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết cùng các công ty con, công ty liên kết trong tập đoàn và các đơn vị cùng hợp tác phát triển khác hiện đã và đang phát triển hơn 40 dự án. Trong những năm qua, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đã hoàn thành và bàn giao sản phẩm tại các dự án nổi bật như Sunrise City (Quận 7), The Prince Residence (Quận Phú Nhuận), Lexington Residence, Tropic Garden, Lakeview City (Quận 2), Icon 56, Galaxy 9 (Quận 4), Orchard Garden (Quận Phú Nhuận); riêng trong năm 2016, đã có hơn 8.000 sản phẩm đã được khách hàng lựa chọn, bao gồm các dự án do Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tư vấn phát triển. Danh mục khách hàng tiềm năng của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết ngày càng được nhân rộng trên phạm vi cả nước mà không chỉ riêng tại TP.HCM, hiện đạt hơn 100.000 khách hàng. Mục tiêu trong giai đoạn 2011 – 2016 của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đã nhanh chóng đạt được nhờ chiến lược kinh doanh đúng đắn, kinh nghiệm điều hành xây dựng, các mối quan hệ trong lĩnh vực bất động sản và mô hình tổ chức tinh gọn, hiệu quả.

Lợi thế về vị trí của các dự án

Các dự án mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đang tập trung phát triển đều có vị trí tại những khu vực trung tâm trên địa bàn các quận lớn hoặc tọa lạc ngay tại những trục giao thông chính của TP.HCM. Những khu vực dự án này hầu hết đều có dân cư tập trung với mật độ dân số đông, cơ sở hạ tầng hoàn thiện và thuận lợi bao gồm trường học, bệnh viện, dễ dàng kết nối với các khu vực khác trong thành phố. Một số khu vực, trục giao thông hướng tâm tập trung nhiều dự án của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, kết nối trực tiếp với khu vực trung tâm của thành phố bao gồm: trung tâm Quận 1, trục đường Nguyễn Hữu Thọ, trục đường chính tại cửa ngõ phía Nam, trục đường Bến Vân Đồn tại Quận 4, trục đại lộ Mai Chí Thọ, trục đường Nguyễn Văn Trỗi (kết nối từ sân bay Tân Sơn Nhất) và các trục đường lân cận sân bay Tân Sơn Nhất.

Lợi thế về mạng lưới phân phối và tiêu thụ sản phẩm nhà ở thương mại

Hiện nay, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đang được đánh giá là một trong những doanh nghiệp phát triển bất động sản chuyên nghiệp và uy tín tại TP.HCM. Trong giai đoạn từ năm 2011 đến cuối năm 2016, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đã có hơn 19.000 sản phẩm được khách hàng tin tưởng lựa chọn, góp phần thúc đẩy thị trường bất động sản TP.HCM.

Để có được thành công kể trên, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đã tự xây dựng và phát triển riêng cho mình một đội ngũ bán hàng và hỗ trợ bán hàng với hơn 500 nhân viên và 11 sân giao dịch.

BẢN CÁO BẠCH

5.2. Cơ cấu doanh thu thuần năm 2014 – 2016 và 06 tháng đầu năm 2017

Khoản mục	Năm 2014		Năm 2015		Năm 2016		06 tháng đầu năm 2017	
	Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng (%)
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	2.733.531	97,6	6.010.212	90,1	6.631.343	90,1	2.898.418	87,0
Doanh thu tư vấn quản lý và phát triển dự án	67.406	2,4	101.539	1,5	633.508	8,6	382.202	11,5
Doanh thu cho thuê tài sản	874	0,0	48.985	0,7	82.388	1,1	40.403	1,2
Doanh thu khác	-	-	512.699	7,7	11.942	0,2	12.248	0,4
Tổng cộng	2.801.811	100,0	6.673.435	100,0	7.359.181	100,0	3.333.271	100,0

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất kết thúc ngày 31/12/2015, 31/12/2016 và báo cáo hợp nhất đã soát xét kết thúc ngày 30/06/2017 của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết)

5.3. Cơ cấu lợi nhuận gộp năm 2014 – 2016 và 06 tháng đầu năm 2017

Khoản mục	Năm 2014		Năm 2015		Năm 2016		06 tháng đầu năm 2017	
	Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng (%)
Lợi nhuận gộp về chuyển nhượng bất động sản	477.629	100,5	1.438.604	107,4	1.534.919	97,0	810.214	100,1
Lợi nhuận gộp về tư vấn quản lý và phát triển dự án	33.043	7,0	(119.602)	(8,9)	29.674	1,9	(6.227)	(0,8)
Lợi nhuận gộp về cho thuê tài sản	(15.421)	(3,2)	22.154	1,7	15.398	1,0	1.337	0,2
Lợi nhuận gộp khác	(19.880)	(4,3)	(1.293)	(0,2)	3.089	0,1	4.286	0,5
Tổng cộng	475.371	100,0	1.339.863	100,0	1.583.080	100,0	809.608	100,0

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất kết thúc ngày 31/12/2015, 31/12/2016 và báo cáo hợp nhất đã soát xét kết thúc ngày 30/06/2017 của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết)

BẢN CÁO BẠCH

5.4. Chi phí kinh doanh năm 2014 – 2016 và 06 tháng đầu năm 2017

Khoản mục	Năm 2014		Năm 2015		Năm 2016		06 tháng đầu năm 2017	
	Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng (%)
Giá vốn hàng bán	2.326.440	90,9	5.333.572	89,9	5.776.101	87,7	2.523.662	84,5
Chi phí bán hàng	126.413	4,9	238.914	4,0	165.485	2,5	84.520	2,8
Chi phí QLDN	105.087	4,2	359.824	6,1	641.601	9,8	379.530	12,7
Tổng cộng	2.557.940	100,0	5.932.310	100,0	6.583.187	100,0	2.987.713	100,0

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất kết thúc ngày 31/12/2015, 31/12/2016 và báo cáo hợp nhất đã soát xét kết thúc ngày 30/06/2017 của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết)

5.5. Hoạt động Marketing và chiến lược hỗ trợ kinh doanh

Hoạt động Marketing mạnh và rộng khắp hỗ trợ việc phân phối sản phẩm

Hoạt động Marketing của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tập trung vào nghiên cứu nhu cầu thị trường và khách hàng nhằm hỗ trợ cho định hướng phát triển các sản phẩm bất động sản của Tổ chức đăng ký niêm yết. Bên cạnh đó, hoạt động Marketing còn nhằm xây dựng và phát triển thương hiệu Novaland.

Chiến lược Marketing cụ thể của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết như sau:

Chiến lược về sản phẩm:

Sản phẩm bất động sản đa dạng: Trải qua hành trình hoạt động hơn 25 năm, thương hiệu Novaland ngày càng khẳng định vị thế vững vàng của một nhà phát triển bất động sản uy tín và chuyên nghiệp tại khu vực TP.HCM. Các dự án do Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phát triển đều hội tụ đầy đủ 5 yếu tố chuẩn mực cần có của một sản phẩm bất động sản: vị trí kết nối giao thông thuận lợi và có nhiều tiện ích; giá bán hợp lý và sát với giá thành; quy hoạch và thiết kế hợp lý; chất lượng và tiến độ thi công được kiểm soát chặt chẽ; đảm bảo được tính thanh khoản và hiệu quả sinh lợi cao, đáp ứng đa dạng nhu cầu mua để ở hoặc đầu tư, cho thuê của nhiều nhóm khách hàng. Hơn 30 dự án của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hiện trải khắp các khu vực trọng điểm tại TP.HCM, từ khu trung tâm (Quận 1, Quận 3, Quận 4), khu Đông (Quận 2, Quận 9, Bình Thạnh), khu Nam (Quận 6, Quận 7, Quận 8, Nhà Bè) đến khu Tây (Quận 11, Quận Tân Bình, Quận Tân Phú, Quận Phú Nhuận) với các sản phẩm ngày càng phong phú và đa dạng từ căn hộ, officetel, khu thương mại đến nhà phố, biệt thự.

Uy tín về chất lượng và tiến độ thi công: Trong các năm vừa qua, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đã tạo dựng được niềm tin với khách hàng và được giới chuyên môn đánh giá cao về chất lượng dự án cũng như uy tín trong việc cam kết bàn giao nhà đúng thời hạn. Việc bàn giao đúng tiến độ và chất lượng như cam kết với khách hàng đối với các dự án đã bàn giao trong năm 2015 và 2016 như Icon

BẢN CÁO BẠCH

56, Galaxy 9, The Prince Residence, Lexington, Lucky Dragon, Sunrise City khu North, Tropic Garden v.v. là minh chứng cho sự đầu tư nghiêm túc và uy tín của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

Chính sách thanh toán linh hoạt: Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết cung cấp cho khách hàng nhiều gói thanh toán linh hoạt khác nhau, bao gồm:

- Phương án thanh toán dễ dàng: Thanh toán tối thiểu 15% ngay khi ký hợp đồng, phần còn lại sau đó sẽ được thanh toán 1% mỗi tháng dài hạn đến khi nhận bàn giao Căn hộ;
- Phương án thanh toán nhanh với các chiết khấu ưu đãi hấp dẫn từ 3% - 12%.

Phối hợp với các ngân hàng cung cấp gói tín dụng cho người mua nhà: Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hợp tác với nhiều ngân hàng uy tín trong nước như Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (Vietinbank), Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank), Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank), Ngân hàng TMCP Quân đội (MB Bank), Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (Techcombank), Ngân hàng TMCP Quốc dân (NCB), Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (SeAbank), Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong (TPBank) để cung cấp gói tín dụng hấp dẫn cho các khách hàng. Các ngân hàng này có thể cung cấp hỗ trợ gói tín dụng đến 75% giá trị căn hộ trong vòng 15 - 20 năm cho khách hàng mua nhà của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

Đội ngũ và chính sách bán hàng

Đội ngũ bán hàng: Với đội ngũ nhân viên bán hàng lên đến hơn 500 nhân viên tại thời điểm cuối Quý 2/2017, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết là một trong số ít các công ty bất động sản tại Việt Nam sở hữu đội ngũ bán hàng chính là các nhân viên của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết để tiếp thị các dự án do Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết triển khai và bán. Đội ngũ bán hàng của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết thường xuyên được đào tạo các kiến thức từ cơ bản đến chuyên sâu về bất động sản, về dự án, về kỹ năng bán hàng cũng như các gói tài chính có thể cung cấp cho khách hàng. Ngoài đội ngũ bán hàng là nhân viên của Công ty, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết cũng phối hợp với một số nhà môi giới bất động sản uy tín trong và ngoài nước để tiếp thị các sản phẩm của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đến khách hàng.

Chính sách hoa hồng cho nhân viên bán hàng: Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết khuyến khích đội ngũ bán hàng thông qua chính sách hoa hồng hấp dẫn. Tùy thuộc vào từng dự án và chiến lược bán hàng của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tại từng thời điểm cụ thể, hoa hồng bán hàng có thể dao động từ 0,6% - 1% cho nhân viên bán hàng của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết; từ 1% - 2,5% cho các môi giới và từ 0,3% - 1,5% cho các đối tác, bao gồm cả cán bộ công nhân viên của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

Sàn giao dịch bất động sản: Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hiện sở hữu 10 Sàn giao dịch bất động sản được tổ chức hoạt động chuyên nghiệp và hiệu quả. Tại các sàn bất động sản, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết xây dựng căn hộ mẫu của các dự án tại các khu vực lân cận để khách hàng tham quan có thể xem căn hộ. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết cũng là công ty sở hữu nhiều sàn bất động sản nhất tại Việt Nam.

BẢN CÁO BẠCH

Phát triển thương hiệu

Đồng thời với việc triển khai hàng loạt các dự án mới, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết rất chú trọng đến việc phát triển thương hiệu với mục tiêu định vị thương hiệu Novaland là một chủ đầu tư có uy tín với khách hàng, có khả năng tài chính để phát triển dự án theo đúng và vượt tiến độ đã cam kết với khách hàng.

Việc phát triển thương hiệu của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tập trung vào các kênh như sau:

- Thực hiện quảng bá thương hiệu Novaland trên các báo, tạp chí chuyên ngành bất động sản và các kênh truyền thông khác nhau;
- Tổ chức các buổi triển lãm giới thiệu các dự án đang và chuẩn bị mở bán của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết;
- Tổ chức các buổi tri ân khách hàng thân thiết; thường xuyên thăm hỏi và tặng quà các khách hàng thân thiết trong các ngày lễ và các dịp đặc biệt;
- Tham gia và đạt các giải thưởng uy tín như Thương hiệu bất động sản xuất sắc năm 2015 (Vietnam Property Excellence Awards); Top 10 Nhà đầu tư đứng đầu Châu Á năm 2013, 2014, 2015, 2016 (BCI Asia Awards); Nhà cung cấp chất lượng 2014 do Trung tâm đánh giá Chỉ số tín nhiệm DN thuộc Viện nghiên cứu kinh tế khảo sát và tổ chức chứng nhận NQA (National Quality Assurance) bình chọn.
- Tham gia các hội nghị, hội thảo chuyên ngành và một số ngành có liên quan
- Thực hiện các ấn phẩm quảng cáo để tặng khách hàng như lịch, sổ tay v.v. để nâng cao mức độ nhận diện của khách hàng đối với thương hiệu Novaland.

5.6. Nhận hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

▪ **Nhãn hiệu thương mại:** Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

▪ **Tên viết tắt:** NOVALAND GROUP CORP

▪ **Logo Công ty:**



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

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

BẢN CÁO BẠCH

6. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

6.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết trong ba (03) năm gần nhất

Chỉ tiêu	Năm 2014 (triệu VNĐ)	Năm 2015 (triệu VNĐ)	Năm 2016 (triệu VNĐ)	Tăng (giảm) 2016/2015	Đến 30/06/2017 (triệu VNĐ)
Tổng giá trị tài sản	16.093.710	26.570.409	36.527.076	37%	41.956.021
Vốn chủ sở hữu	3.362.345	6.095.209	10.046.890	65%	12.286.522
Doanh thu thuần	2.801.811	6.673.435	7.359.181	10%	3.333.271
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	243.871	636.252	2.184.305	243%	1.026.263
Doanh thu hoạt động tài chính	60.441	334.611	2.523.043	654%	1.218.796
Chi phí hoạt động tài chính	188.275	440.475	1.115.230	153%	539.563
Lợi nhuận/(lỗ) khác	13.683	(28.140)	5.399	119%	(8.577)
Lợi nhuận trước thuế	130.309	608.113	2.189.704	260%	1.017.686
Lợi nhuận sau thuế	96.180	441.760	1.659.349	276%	841.169
Tỷ lệ cổ tức cho cổ phần phổ thông bằng tiền mặt đã trả/vốn điều lệ (%)	-	-	-	-	-
Tỷ lệ cổ tức cho cổ phần phổ thông bằng cổ phiếu đã trả/vốn điều lệ (%)	-	5,3%	-	(100%)	-
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (%)	2,9%	7,2%	16,5%	129%	6,8%

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất kết thúc ngày 31/12/2015, 31/12/2016 và báo cáo hợp nhất đã soát xét kết thúc ngày 30/06/2017 của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết)

6.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết trong năm báo cáo

Khó khăn

Lĩnh vực phát triển bất động sản đưa ra nhiều thách thức về mặt quản trị, đòi hỏi bộ máy lãnh đạo có chuyên môn cao và có trình độ quản trị giỏi. Ngoài ra, việc phát triển dự án cũng đòi hỏi Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phải huy động nguồn vốn có quy mô khá lớn tại thời điểm bắt đầu phát triển các dự án mới, làm gia tăng đòn bẩy tài chính cho Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

Trong những năm tới, nguồn cung tại các phân khúc căn hộ trung – cao cấp sẽ gia tăng nhanh chóng do các dự án đang triển khai tại TP. HCM sẽ đi vào hoạt động và dẫn đến sự cạnh tranh cao trong những phân khúc nói trên.

Thuận lợi

Giai đoạn 2014 đến 2016 đánh dấu nền kinh tế được phục hồi và có nhiều chuyển biến tích cực về kinh tế vĩ mô. Cụ thể, GDP năm 2015 tăng 6,68%, mức tăng cao nhất kể từ năm 2012 đến nay. Năm 2016, GDP của Việt Nam ước tính đạt 6,21%, tuy thấp hơn năm 2015 nhưng trong bối cảnh kinh tế thế giới còn nhiều bất ổn và những khó khăn trong nước thì mức tăng trưởng này là một thành công.

BẢN CÁO BẠCH

Giá trị xuất khẩu năm 2016 tăng 8,6% so với năm 2015, trong khi giá trị nhập khẩu năm 2016 tăng trưởng ở mức 4,6% so với năm trước. Đầu tư trực tiếp của nước ngoài từ đầu năm đến thời điểm 26/12/2015 thu hút 2.556 dự án được cấp phép mới với số vốn đăng ký đạt 15,18 tỷ USD, tăng 27% về số dự án và giảm 2,5% về số vốn so với cùng kỳ năm 2015. Đồng thời có 1.225 lượt dự án đã cấp phép từ các năm trước được cấp vốn bổ sung với tổng vốn đăng ký bổ sung là 5,76 tỷ USD. Như vậy tổng vốn đăng ký của các dự án cấp mới và vốn cấp bổ sung đạt 20,94 tỷ USD. Trong năm 2016 có 2.547 doanh nghiệp, tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài góp vốn mua cổ phần với tổng vốn đầu tư là 3,4 tỷ USD. Như vậy, tính chung tổng vốn đăng ký của các dự án cấp mới, cấp vốn bổ sung và đầu tư theo hình thức góp vốn, mua cổ phần trong năm 2016 đạt 24,37 tỷ USD, tăng 7,1% so với năm trước. Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện năm 2016 ước tính đạt 15,8 tỷ USD, tăng 9% so với năm 2015, đạt mức giải ngân vốn FDI lớn nhất từ trước đến nay.

CPI bình quân năm 2016 tăng 2,66% so với bình quân năm 2015. Mức tăng CPI tháng 12/2016 so với cùng kỳ năm 2015 và mức tăng CPI bình quân năm 2016 so với bình quân năm 2015 đều là mức tăng cao hơn so với năm trước nhưng thấp hơn so với một số năm gần đây và thấp hơn so với mục tiêu CPI tăng 5%. Những dấu hiệu tích cực của kinh tế vĩ mô trong năm vừa qua tạo tiền đề hỗ trợ cho các doanh nghiệp trong nước phát triển mạnh mẽ và toàn diện. Thị trường bất động sản cũng chứng kiến sự phục hồi từ năm 2014. Số lượng giao dịch bất động sản tăng ở tất cả các phân khúc. Đáng lưu tâm là phân khúc bất động sản trung – cao cấp được thị trường đón nhận tốt, đặc biệt là dự án của những doanh nghiệp có uy tín, vị trí tốt và hội tụ nhiều tiện ích mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết triển khai. Từ tháng 7 năm 2015, Luật Nhà ở mới chính thức có hiệu lực cho phép người nước ngoài được mua nhà ở Việt Nam, thúc đẩy lượng cầu mới về bất động sản của Công ty.

7. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

7.1. Vị thế của Công ty trong ngành

Tập đoàn Novaland hiện là Nhà phát triển bất động sản có thương hiệu hàng đầu tại khu vực TP.HCM tập trung chủ yếu vào phân khúc trung và cao cấp. Thông qua hoạt động M&A sôi động cùng năng lực triển khai Dự án tốt, Tập đoàn Novaland đã nhanh chóng trở thành một trong những Công ty bất động sản dẫn đầu ngành. Công ty đã liên tục mua lại và phát triển nhiều Dự án có vị trí trọng yếu, trải đều trên hầu khắp các quận trung tâm trên địa bàn TP HCM.

Năm 2016, Tập đoàn Novaland đã có hơn 8.000 sản phẩm được khách hàng lựa chọn, chiếm khoảng 34% sức tiêu thụ thị trường phân khúc trung và cao cấp và 23% thị phần căn hộ toàn thị trường TP HCM, theo số liệu thống kê của CBRE. Với nỗ lực xây dựng thương hiệu bền vững, Công ty đã khẳng định được vị trí là Nhà phát triển bất động sản uy tín hàng đầu trên thị trường hiện nay được tôn vinh bởi các Giải thưởng danh giá và uy tín.

BẢN CÁO BẠCH

STT	Giải thưởng	Đơn vị tổ chức
1.	Asia Best Employer Brand Awards 2016 Nhà tuyển dụng tốt nhất Châu Á 2016	Employer Branding Institute, World HRD Congress và Starts of the Industry Group
2.	Asia Top Ten Developers 2013, 2014, 2015, 2016 Top 10 Nhà phát triển BĐS Châu Á 2013, 2014, 2015, 2016	BCI Asia Awards
3.	Thương Hiệu BĐS Xuất sắc 2015	Vietnam Property Awards
4.	Best Developer 2015 - Nhà Phát Triển BĐS Tốt nhất 2015	Asia Property Awards
5.	Top Brands 2015 - Thương hiệu hàng đầu 2015	Hội Đồng Viện Nghiên Cứu Kinh Tế

7.2. Triển vọng phát triển của ngành

Xét về yếu tố vĩ mô, Việt Nam tiếp tục duy trì triển vọng tăng trưởng kinh tế tích cực trong năm 2016, với các yếu tố kinh tế nền tảng trong nước vững chắc, tạo tiền đề cho môi trường vốn ổn định. Tuy nhiên, với những thay đổi của thị trường thế giới và khu vực, bao gồm cả việc tăng lãi suất gần đây của Cục Dự trữ Liên bang Hoa Kỳ (FED) và sự suy giảm của các thị trường mới nổi, lãi suất ở Việt Nam được điều chỉnh tăng nhẹ trong cuối năm 2016 và duy trì ổn định trong quý đầu năm 2017. Mặc dù vậy, Việt Nam được cho là có triển vọng tương đối vững vàng bất chấp bối cảnh kinh tế khu vực, đặc biệt là khi Việt Nam được kỳ vọng sẽ tiếp nhận một dòng vốn đầu tư mới sau khi trở thành thành viên và đối tác của các hiệp định thương mại tự do khu vực và quốc tế, bao gồm Hiệp định thương mại tự do với Châu Âu (EFTA) và Cộng đồng Kinh tế ASEAN. Theo một số báo cáo của các công ty tư vấn bất động sản, thị trường bất động sản Việt Nam vẫn bị chi phối chủ yếu bởi các nhà đầu tư trong nước, với việc hơn một nửa số giao dịch trong 10 năm qua là giữa các nhà đầu tư trong nước. Sau những nỗ lực gần đây để mở cửa thị trường cho các nhà đầu tư nước ngoài, trong đó có việc nới lỏng quy định cho phép người nước ngoài mua nhà, và nới tỷ lệ sở hữu nước ngoài của các công ty niêm yết, Việt Nam kỳ vọng hưởng lợi từ sự gia tăng đầu tư nước ngoài trong vài năm tới, bao gồm thị trường bất động sản.

7.3. So sánh về tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong cùng ngành

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết là một công ty cổ phần niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành Phố Hồ Chí Minh với lĩnh vực chính là kinh doanh bất động sản. Lĩnh vực kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hướng tới cung cấp sản phẩm dịch vụ chất lượng cao và đối tượng tổ chức, cá nhân có thu nhập trung - cao cấp trên thị trường. Dưới đây là danh sách một số công ty bất động sản lớn hiện đang niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành Phố Hồ Chí Minh tại ngày 30/06/2017 nhằm cung cấp thông tin cho nhà đầu tư so sánh.

BẢN CÁO BẠCH

Đơn vị: triệu VNĐ

Tên doanh nghiệp (Mã cổ phiếu)	Tổng tài sản tại 30/06/2017	Vốn điều lệ tại 30/06/2017	Doanh thu thuần 06 tháng đầu năm 2017	Lợi nhuận sau thuế 06 tháng đầu năm 2017
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (VIC)	193.761.946	26.377.080	35.193.510	1.860.987
Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (KDH)	7.416.648	2.339.999	1.955.357	251.634
Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt (PDR)	9.522.668	2.219.909	588.591	125.704
Công ty CP Đầu tư Nam Long (NLG)	7.729.867	1.421.145	1.261.636	393.249
Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh (DXG)	8.211.565	2.859.114	879.312	270.154

Nguồn: BCTC hợp nhất đã soát xét cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30/06/2017 đã công bố của các công ty hiện đang niêm yết cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

7.4. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung trên thế giới

Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam trong vài năm gần đây khá ổn định và có dấu hiệu tăng trưởng tích cực. Một nền kinh tế phát triển lành mạnh là điều kiện tất yếu cho các ngành nghề phát triển cùng nhịp, trong đó có kinh doanh bất động sản. Nắm bắt được rõ các mục tiêu phát triển kinh tế xã hội, Ban Lãnh đạo Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết định hướng tiếp tục giữ vững hoạt động phát triển dự án và kinh doanh bất động sản trong thời gian tới với nhiều sản phẩm khác nhau như căn hộ truyền thống, officetel, nhà phố, nhà liền kề, nhà phố kinh doanh, biệt thự song lập, sàn thương mại... nhằm đa dạng hóa nguồn cung cấp cho thị trường. Ban Lãnh đạo Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết cũng nhận định rằng các mục tiêu phát triển của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đều phù hợp với các triển vọng ngành nghề mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đang tham gia đầu tư, phù hợp với chính sách và xu thế phát triển của nền kinh tế nói chung.

8. Chính sách đối với người lao động

Tổng số lao động của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2017 là 2.091 người

Trình độ chuyên môn	Số lao động (người)	Tỷ lệ (%)
Trên Đại học	79	3,78%
Đại học	1.628	7,86%
Cao đẳng / Trung học	384	18,36%
Tổng cộng	2.091	100,00%

BẢN CÁO BẠCH

Chế độ làm việc

Tập đoàn tổ chức làm việc 8 giờ/ngày, 5 ngày/tuần. Cán bộ nhân viên được hưởng chế độ nghỉ lễ và nghỉ phép theo quy định của pháp luật hiện hành. Cán bộ nhân viên có quyền lợi được cấp phát trang thiết bị làm việc đầy đủ và được hỗ trợ một số khoản phụ cấp nhằm đảm bảo hoàn thành công việc.

Chính sách lương, thưởng, phúc lợi

Chính sách lương

Để thu hút những nhân sự có năng lực cũng như tạo điều kiện để nhân viên yên tâm gắn bó lâu dài với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đã xây dựng chính sách lương, thưởng cạnh tranh, phù hợp với từng vị trí công việc, kỹ năng và trình độ chuyên môn của nhân viên nhằm ghi nhận đúng sự đóng góp, kết quả công việc của từng cá nhân.

Định kỳ hàng năm vào thời gian từ 1/1 đến 31/1, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết sẽ đánh giá năng lực cán bộ nhân viên dựa vào bảng kế hoạch công việc cá nhân đã thiết lập đầu năm và/hoặc có điều chỉnh (nếu có) trong năm được cấp quản lý phê duyệt. Đây là cơ sở để Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết xem xét điều chỉnh và tăng lương, tạo thêm động lực cho từng nhân viên.

Chính sách thưởng

Thưởng theo kết quả đánh giá công việc và đánh giá cá nhân: vào dịp cuối năm, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết sẽ bắt đầu tiến hành đánh giá kết quả làm việc của toàn bộ nhân viên để làm căn cứ xét thưởng thành tích. Mức thưởng sẽ dựa theo quy chế thưởng hàng năm được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt.

Thưởng do đóng góp sáng kiến: để khuyến khích nhân viên luôn có sự sáng tạo và đầu tư trong công việc, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết luôn có những chính sách khen thưởng cho những nhân viên có đóng góp sáng tạo, cải tiến kỹ thuật mang lại kết quả, hiệu quả công việc hoặc lợi ích giá trị cho Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

Chính sách phúc lợi

Chính sách phúc lợi được xây dựng rất chi tiết và thường xuyên được ban lãnh đạo Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết nghiên cứu, điều chỉnh, bổ sung nhằm tạo mức phúc lợi tốt nhất cho nhân viên; qua đó góp phần tạo động lực, khích lệ nhân viên đóng góp nhiều hơn cho sự phát triển của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Một số chính sách phúc lợi của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết như: chính sách chăm sóc sức khỏe; phong trào, du lịch, nghỉ dưỡng; và các trợ cấp những dịp đặc biệt trong năm.

Chính sách đào tạo

Chính sách đào tạo và phát triển nhân viên là một trong những công tác được ưu tiên hàng đầu của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Với mục tiêu là xây dựng và phát triển đội ngũ nhân viên (1) thành thạo về nghiệp vụ, (2) chuẩn mực trong đạo đức kinh doanh, (3) chuyên nghiệp trong phong cách làm việc, và (4) nhiệt tình phục vụ khách hàng; Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đã đưa ra những chính sách đào tạo phù hợp với từng nhân viên và bộ phận.

BẢN CÁO BẠCH

Hoạt động đoàn thể

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đặc biệt quan tâm đến hoạt động đoàn thể, chú trọng đến quyền lợi và đời sống tinh thần của toàn thể cán bộ nhân viên. Tập đoàn hướng tới mục tiêu tạo môi trường giao tiếp, gắn kết, khuyến khích động viên cán bộ nhân viên phát huy năng lực, tăng cường sức mạnh đoàn kết tập thể, xây dựng và phát huy văn hóa Tập đoàn qua các hoạt động thể dục thể thao; các hoạt động biểu diễn, văn nghệ; các hoạt động thiện nguyện và nhiều hoạt động đoàn thể nội bộ khác.

9. Chính sách vay nợ trong thời hạn Trái Phiếu, thứ tự ưu tiên thanh toán của Trái Phiếu được niêm yết trong danh mục nợ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

9.1. Chính sách vay nợ trong thời hạn Trái Phiếu

Trái Phiếu được phát hành nhằm huy động vốn cho các mục đích sau của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết:

- Tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết; và/hoặc
- Thực hiện đầu tư vào các chương trình, dự án của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ Trái Phiếu; và/hoặc
- Thực hiện cơ cấu lại các khoản nợ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết nhằm lành mạnh hóa cơ cấu tài chính và giảm thiểu chi phí tài chính của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

Trên cơ sở nhu cầu vốn cho các dự án đang thực hiện và sẽ triển khai và trên cơ sở tự cân đối nguồn vốn, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể sẽ cần huy động thêm vốn dưới hình thức phát hành trái phiếu riêng lẻ hoặc phát hành trái phiếu ra công chúng hoặc các hình thức khác phù hợp với quy định của pháp luật.

9.2. Thứ tự ưu tiên thanh toán của Trái Phiếu

Trái Phiếu xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp, vô điều kiện, được bảo đảm bằng tài sản và không phải nợ thứ cấp của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Các Trái Phiếu có các quyền, lợi ích ngang nhau và không Trái Phiếu nào có bất kỳ quyền ưu tiên nào so với bất kỳ Trái Phiếu khác nào vì bất kỳ lý do nào. Nếu tại thời điểm xử lý Tài Sản Bảo Đảm tiền thu được không đủ để thanh toán nợ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết theo Trái Phiếu hoặc vì bất kỳ lý do nào khác, phần nợ còn lại chưa thanh toán sẽ có thứ tự thanh toán ngang bằng với các nghĩa vụ chung, không phải là nợ thứ cấp và không có bảo đảm hiện tại hoặc tương lai khác của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết (trừ các trường hợp ưu tiên thanh toán bắt buộc theo quy định của pháp luật).

10. Tình hình hoạt động tài chính

10.1. Các chỉ tiêu cơ bản:

Trích khấu hao tài sản cố định:

BẢN CÁO BẠCH

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản. Mức khấu hao và hao mòn cụ thể như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 25 năm
Máy móc thiết bị	3 - 7 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 7 năm
Phần mềm	2 - 7 năm
Nhãn hiệu, tên thương mại	3 năm
Tài sản khác	3 - 4 năm

Mức lương bình quân:

Năm 2016, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đã chi 725 tỷ đồng cho tổng bảng lương, tăng 83% so với cùng kỳ năm ngoái. Với số lượng nhân sự năm 2016 của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết là 2.210 nhân viên, lương trung bình của CBNV Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đạt 328 triệu/người/năm tương đương 27 triệu/người/tháng, con số rất cạnh tranh trên thị trường lao động hiện nay.

Thanh toán các khoản nợ đến hạn:

Các khoản nợ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đều được thanh toán đầy đủ và đúng hạn trong những năm qua. Các nghĩa vụ nợ khác như: phải trả người bán, phải trả công nhân viên, phải trả phải nộp khác được Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết thanh toán đúng hạn và đầy đủ.

Các khoản phải nộp theo luật định:

Các loại thuế, bảo hiểm phải nộp theo luật định đã được Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết thực hiện kê khai theo đúng các quy định hiện hành và được thanh toán cho cơ quan thuế đúng hạn. Theo Bảng cân đối kế toán trong Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán ngày 31/12/2016, tổng thuế và các khoản phải nộp Nhà nước tại ngày 31/12/2016 của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết là 122,95 tỷ VNĐ.

Theo Bảng cân đối kế toán trong Báo cáo tài chính hợp nhất ngày 30/06/2017, tổng thuế và các khoản phải nộp Nhà nước tại ngày 30/06/2017 của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết là 133,41 tỷ VNĐ.

Trích lập các quỹ theo luật định:

Tổ Chức Niêm Yết hàng năm trích lập các quỹ dựa trên kết quả hoạt động kinh doanh có lãi trong năm tài chính, điều lệ của Tổ Chức Niêm Yết và mức trích lập các quỹ do HĐQT đề xuất và phải được ĐHĐCĐ phê duyệt trên cơ sở tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước.

Tổng nợ phải trả:

Tại thời điểm ngày 31/12/2015, tổng nợ phải trả của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hợp nhất là 20.475 tỷ VNĐ, trong đó (i) nợ ngắn hạn là 13.354,6 tỷ VNĐ và (ii) nợ dài hạn là 7.120 tỷ VNĐ. Tại thời điểm kết thúc ngày 31/12/2016, tổng nợ phải trả của Tập đoàn là 26.480 tỷ VNĐ, trong đó (i) nợ phải trả ngắn hạn là 15.011 tỷ VNĐ và (ii) nợ phải trả dài hạn là 11.469 tỷ VNĐ. Tại thời điểm kết

BẢN CÁO BẠCH

thức ngày 30/06/2017, tổng nợ phải trả của Công Ty là 29.669 tỷ VNĐ, trong đó (i) nợ phải trả ngắn hạn là 16.943 tỷ VNĐ và (ii) nợ phải trả dài hạn là 12.727 tỷ VNĐ, được thể hiện cụ thể như sau:

Dvt: triệu VNĐ

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	Năm 2016	30/06/2017
Nợ ngắn hạn	9.906.274	13.354.624	15.011.224	16.942.972
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	1.645.839	2.513.143	5.595.770	6.348.331
Phải trả người bán ngắn hạn	414.518	822.691	1.505.728	1.517.197
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	3.441.450	8.146.870	5.954.806	6.905.035
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	391.922	193.391	122.954	133.412
Phải trả người lao động	35.964	92.448	172.542	126.444
Chi phí phải trả ngắn hạn	853.400	826.579	666.763	1.209.970
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23.075	2.301	2.202	1.682
Phải trả ngắn hạn khác	3.093.281	738.841	983.763	687.653
Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	11.664	-	7.514
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	6.825	6.696	6.696	5.733
Nợ dài hạn	2.825.091	7.120.575	11.468.962	12.726.527
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	2.020.352	5.480.587	7.907.494	8.772.293
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	-	72.396	35.481	28.072
Phải trả dài hạn khác	804.739	1.475.712	2.048.219	2.102.153
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	91.880	1.477.768	1.824.009

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất kết thúc ngày 31/12/2015, 31/12/2016 và báo cáo tài chính hợp nhất đã soát xét kết thúc ngày 30/06/2017 của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết)

Tổng dư nợ vay:

Tại thời điểm ngày 31/12/2016, số dư các khoản vay và nợ thuê tài chính của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết và các công ty con là 13.503 tỷ VNĐ, bao gồm: (i) vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn là 5.596 tỷ VNĐ, (ii) vay và nợ thuê tài chính dài hạn là 7.907 tỷ VNĐ; Tại thời điểm 30/06/2017, số dư các khoản vay và nợ thuê tài chính của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết và các công ty con là 15.121 tỷ VNĐ, bao gồm: (i) vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn là 6.348 tỷ VNĐ, (ii) vay và nợ thuê tài chính dài hạn là 8.772 tỷ VNĐ, được diễn giải cụ thể như sau:

Dvt: triệu VNĐ

Chỉ tiêu	Số dư tại 31/12/2015	Số dư tại 31/12/2016	Số dư tại 30/06/2017
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	2.513.143	5.595.770	6.348.331
Vay ngân hàng	1.545.800	656.034	1.578.733
Vay bên liên quan	9.941	9.466	9.465
Vay bên thứ ba	-	3.093.770	1.940.633

BẢN CÁO BẠCH

Chỉ tiêu	Số dư tại 31/12/2015	Số dư tại 31/12/2016	Số dư tại 30/06/2017
Trái phiếu ngắn hạn	-	-	994.500
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	580.989	1.296.000	1.825.000
Vay dài hạn đến hạn trả	376.413	540.500	-
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	5.480.587	7.907.494	8.772.293
Vay ngân hàng	317.434	1.951.979	2.321.872
Trái phiếu (số gốc)	4.435.802	3.448.614	5.311.921
Vay bên thứ ba	676.200	2.506.901	1.138.500
Vay bên liên quan	51.151	-	-

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất kết thúc ngày 31/12/2015, 31/12/2016 và báo cáo tài chính hợp nhất đã soát xét kết thúc ngày 30/06/2017 của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết)

Tương tự như các công ty khác hoạt động trong ngành bất động sản và với danh mục các dự án hiện tại và trong tương lai, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có tổng mức dư nợ vay khá lớn tại các tổ chức tín dụng nhằm mục đích đẩy mạnh các hoạt động M&A cũng như phát triển các dự án. Công ty sử dụng chủ yếu nguồn tiền thu được từ hoạt động kinh doanh để trả lãi và gốc. Vì vậy, để giảm thiểu các rủi ro liên quan đến khả năng thanh toán các khoản nợ vay, trong năm 2015, 2016 và theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017, Công ty tiến hành thực hiện các đợt huy động vốn cổ phần từ các cổ đông mới và cổ đông hiện hữu để giảm bớt gánh nặng nợ vay cũng như có những chính sách huy động vốn hiệu quả, nhằm lành mạnh hoá tình hình tài chính, giảm áp lực thanh toán gốc – lãi và tạo nguồn vốn sẵn sàng để đáp ứng cho các hoạt động M&A cũng như phát triển các dự án nhanh chóng, hiệu quả.

(i) Chi tiết các khoản vay ngân hàng ngắn hạn tại ngày 30 tháng 06 năm 2017 cụ thể như sau:

Bên cho vay	Số dư (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	451.800.000.000		11%/năm, điều chỉnh 3 tháng/lần, các kỳ sau được tính bằng lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả sau bậc thang thấp nhất + biên độ 3,5%/năm	(a)
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	200.599.285.580		7%/năm	(b)
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	160.000.000.000		Lãi suất sáu tháng đầu tiên là 10%/năm, bắt đầu từ tháng tiếp theo, lãi suất áp dụng theo lãi suất huy động tiền tiết kiệm cá nhân, có kỳ hạn 13 tháng, lãi cuối kỳ + biên độ 3%/năm	(c)
Ngân hàng TMCP Bản Việt	33.000.000.000		8,6%/năm	(d)

BẢN CÁO BẠCH

Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Sở Giao Dịch	500.000.000.000	Lãi suất sáu tháng đầu tiên là 10%/năm, bắt đầu từ tháng thứ 7, lãi suất áp dụng theo lãi suất huy động cá nhân, có kỳ hạn 13 tháng, lãi cuối kỳ + biên độ 3%/năm	(e)
Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Sài Gòn	200.000.000.000	9,5%/năm, điều chỉnh 3 tháng/lần, theo lãi suất cho vay đối với doanh nghiệp kỳ hạn 12 tháng + biên độ 1,7%/năm	(f)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	33.334.000.000	11%/năm, điều chỉnh 3 tháng/lần	(g)
Tổng cộng	1.578.733.285.580		

(a) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là phần vốn góp tại Công ty TNHH Sài Gòn Gôn và quyền phát triển một dự án tại quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

(b) Khoản vay này được đảm bảo bằng số dư khoản tiền gửi tại ngân hàng cho vay với tỷ lệ tài sản bảo đảm trên dư nợ vay tại mọi thời điểm là 10%.

(c) Khoản vay này được bảo đảm bằng cổ phần của Công ty mẹ thuộc sở hữu của Các cổ đông.

(d) Khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

(e) Khoản vay này được bảo đảm bằng cổ phần của Công ty mẹ thuộc sở hữu của Các cổ đông.

(f) Khoản vay này được đảm bảo bao gồm: phần góp vốn vào Công ty TNHH Nova Nam Á và các quyền tài sản liên quan đến dự án Orchard Parkview.

(g) Khoản vay này được bảo đảm bằng cổ phần của Công ty mẹ thuộc sở hữu của Các cổ đông

(ii) Chi tiết các khoản vay ngắn hạn khác tại ngày 30 tháng 06 năm 2017 cụ thể như sau:

(a) Khoản mục có giá trị 1.929 tỷ đồng là khoản vay từ Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova với lãi suất từ 4,4%/năm đến 5,4%/năm, thời hạn 5 tháng và không có tài sản bảo đảm.

(b) Khoản vay từ một bên thứ ba khác có giá trị 11 tỷ đồng, chịu lãi suất từ 5,0%/năm đến 5,5%/năm và không có tài sản bảo đảm.

(iii) Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn tại ngày 30 tháng 06 năm 2017 cụ thể như sau:

Bên cho vay	Số dư (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	1.206.433.940.112	Từ tháng 08/2016 đến 08/2020	Lãi suất cơ sở + biên độ 4%/năm	(a)
Khoản vay hợp vốn	682.570.000.000		Khoản vay USD chịu lãi LIBOR 3 tháng + 5,5%/năm và khoản vay VND chịu lãi suất cho vay cơ sở của Maybank + 3,04%/năm	(b)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	200.000.000.000	Từ tháng 8/2016 đến tháng 8/2019	Lãi suất là 11%/năm được điều chỉnh 3 tháng/lần	(c)

BẢN CÁO BẠCH

<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	(33.334.000.000)		
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	350.000.000.000	Lãi suất 9,5%/năm, điều chỉnh 3 tháng/lần theo lãi suất cho vay khách hàng Doanh nghiệp, kỳ hạn 12 tháng + biên độ 1,7%/năm	(d)
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	(200.000.000.000)		
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	116.201.890.376	Lãi suất 9,4%/năm cố định 36 tháng, bắt đầu tháng thứ 37, lãi suất được điều chỉnh theo lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm cá nhân 24 tháng + biên độ 3,6%/năm.	(e)
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	500.000.000.000	Lãi suất 10%/năm cho 6 tháng đầu tiên, bắt đầu từ tháng thứ 7 lãi suất áp dụng lãi suất tiết kiệm 12 tháng trả sau bậc thang thấp nhất + biên độ 3,5%/năm.	(f)
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	(500.000.000.000)		
Tổng cộng	2.321.871.830.488		
<i>Trong đó:</i>			
<i>Vay dài hạn</i>	3.005.205.830.488		
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	(733.334.000.000)		

(a) Vay từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam

Tài sản đảm bảo cho các khoản vay này tổng giá trị tài sản hình thành trong tương lai của Dự án Bình Khánh.

(b) Khoản vay hợp vốn

Khoản vay này được giải ngân bởi các bên cho vay ban đầu gồm Maybank TP.HCM, Maybank Labuan (Malaysia) và Vietinbank Filiale Deutschland trong đó Maybank TP.HCM là đại lý và đại diện nhận và xử lý bảo đảm. Giá trị khoản vay là 30 triệu USD, trong đó Maybank TP.HCM 1 triệu USD, giải ngân bằng 22,24 tỷ Đồng, Maybank Labuan 14 triệu USD và Vietinbank Filiale Deutschland 15 triệu USD. Kỳ hạn 30 tháng. Khoản vay được đảm bảo bằng toàn bộ diện tích bãi đậu xe của 3 dự án Sunrise City (South, Central, North) và 2 lô thương mại của dự án Sunrise City South.

(c) Vay từ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng

Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty mẹ thuộc sở hữu của các Cổ đông.

(d) Vay từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong

Tài sản đảm bảo cho khoản vay này bao gồm: phần vốn góp vào Công ty TNHH Nova Nam Á và các quyền tài sản liên quan đến dự án Orchard Parkview.

(e) Vay từ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam

Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất thuộc Dự án Khu Đô thị Du lịch Sinh thái Cần Ấu.

(f) Vay từ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín

Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty mẹ thuộc sở hữu của các Cổ đông.

BẢN CÁO BẠCH

(iv) Chi tiết các khoản nợ trái phiếu tại ngày 30 tháng 06 năm 2017 cụ thể như sau:

Đơn vị đặt mua Trái phiếu ban đầu	Số cuối kỳ	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Loại phát hành có chiết khấu	1.150.000.000.000	Tháng 06/2018	10,5%/năm cho tháng đầu tiên, sau đó điều chỉnh mỗi tháng/lần, lãi suất của kỳ tiếp theo được xác định bằng lãi suất tham chiếu + biên độ 3%/năm	(a)
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương	1.150.000.000.000			
<i>Trong đó Trái Phiếu đến hạn trả</i>				
Loại phát hành theo mệnh giá				
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương	700.000.000.000	Tháng 9/2017	Lãi suất 0%	(b)
	450.000.000.000	Tháng 4/2018		
Ngân hàng TNHH Indovina	500.000.000.000	Tháng 02/2019	Lãi suất 10,9%/năm cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên, lãi suất các kỳ tiếp theo bằng lãi suất tham chiếu + biên độ 4,5%/năm	(c)
	550.000.000.000			
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	1.000.000.000.000	Tháng 03/2019	Lãi suất 10,9%/năm cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên, lãi suất các kỳ tiếp theo bằng lãi suất tham chiếu + biên độ 4,5%/năm	(d)
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương	250.000.000.000			
Ngân hàng TMCP Quân Đội	1.000.000.000.000		Lãi suất 10%/năm cho năm đầu tiên, sau đó lãi suất được xác định là lãi suất tham chiếu + biên độ 3,5%/năm. Lãi suất tham chiếu được tính bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi cá nhân bằng đồng Việt Nam (lãi trả sau), kỳ hạn 12 tháng của 4 ngân hàng: Vietcombank, Vietinbank, MB, BIDV.	(e)
<i>Trong đó: Trái phiếu phát hành đến hạn trả</i>	(250.000.000.000)			
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	500.000.000.000			
<i>Trong đó: Trái phiếu phát hành đến hạn trả</i>	(125.000.000.000)			
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	736.000.000.000	Tháng 8/2020	10%/năm cho 3 tháng đầu, các kỳ lãi tiếp theo được điều chỉnh 3 tháng/lần, được xác định bằng lãi tham chiếu (lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm cá nhân 12 tháng bằng đồng Việt Nam trả lãi sau) + biên độ 4,0%/năm.	(f)

BẢN CÁO BẠCH

Ngân hàng TMCP Quân Đội	500.000.000.000	2019	Lãi suất 10%/năm cho năm đầu tiên, sau đó lãi suất được tính theo lãi suất tham chiếu + biên độ 3,5%/năm.	(g)
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương	500.000.000.000	Tháng 12/2018	Lãi suất 10,9%/năm cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên, lãi suất các kỳ tiếp theo bằng lãi suất tham chiếu + biên độ 4,5%/năm.	(h)
Ngân hàng TMCP Bảo Việt	300.000.000.000	Tháng 01/2018	Lãi suất 10,25%/năm cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên, và các kỳ tính lãi tiếp theo được áp dụng lãi suất tham chiếu + biên độ 3,6%/năm.	(i)
<i>Trong đó: Trái phiếu phát hành đến hạn trả</i>	(300.000.000.000)			
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	500.000.000.000			
<i>Trong đó : Trái phiếu phát hành đến hạn trả</i>	125.000.000.000			
Tập đoàn Bảo Việt	200.000.000.000	Tháng 01/2020	Lãi suất 10,4%/năm cho kỳ tính lãi đầu tiên, sau đó được điều chỉnh 12 tháng/lần với lãi suất bằng lãi suất tham chiếu + biên độ 2,5%/năm.	(k)
<i>Chi phí phát hành Trái phiếu</i>	(49.078.652.777)			
Tổng cộng	5.311.921.347.223			
<i>Trong đó:</i>				
<i>Loại phát hành có chiết khấu</i>	1.150.000.000.000			
<i>Loại phát hành theo mệnh giá</i>	7.136.921.347.223			
<i>Trái phiếu phát hành đến hạn trả</i>	(1.825.000.000.000)			

(a) Trái phiếu được đảm bảo bằng quyền phát triển của một dự án tại Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

(b) Đây là loại Trái phiếu có chiết khấu. Các khoản vay bằng trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty mẹ sở hữu bởi các Cổ đông.

(c) Khoản vay bằng trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty mẹ sở hữu bởi các Cổ đông.

(d) Là gói trái phiếu có hạn mức 1.800 tỷ đồng, đáo hạn tháng 03/2019. Các khoản vay bằng trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty mẹ sở hữu bởi các Cổ đông.

(e) Khoản huy động bằng trái phiếu này có tài sản đảm bảo bao gồm các tài sản liên quan đến dự án Lakeview City, một phần vốn góp của Công ty mẹ tại Công ty Chủ đầu tư.

(f) Các khoản vay bằng trái phiếu này có tài sản đảm bảo bao gồm cổ phần của Công ty mẹ sở hữu bởi các Cổ đông, các khoản phải thu liên quan đến một dự án của Công ty mẹ, một phần vốn góp của Công ty mẹ tại Công ty chủ đầu tư.

(g) Khoản huy động bằng trái phiếu này có tài sản đảm bảo bao gồm: quyền phát triển dự án Golden Mansion và cổ phần của Công ty sở hữu bởi các Cổ đông. Tại ngày 29/11/2016, Ngân hàng TMCP Quân đội – Bắc Sài Gòn đã chuyển nhượng một khối lượng trái phiếu trị giá 100 tỷ đồng cho Ngân

BẢN CÁO BẠCH

hàng TMCP Tiên Phong, sau đó mua lại khối lượng trái phiếu này trong năm 2017. Tại ngày 30/6/2017, trái chủ của gói trái phiếu 500 tỷ đồng là Ngân hàng TMCP Quân đội – Bắc Sài Gòn.

(h) Kỳ xác định lãi suất là mỗi giai đoạn kéo dài 6 tháng liên tục từ ngày phát hành đến ngày đáo hạn. Lãi suất tham chiếu được tính bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân trả lãi sau, kỳ hạn 12 tháng của 4 ngân hàng: BIDV, Agribank, Vietcombank, Vietinbank. Khoản vay trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty mẹ sở hữu bởi các Cổ đông.

(i) Khoản vay trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty mẹ sở hữu bởi các Cổ đông. Lãi suất tham chiếu được tính bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng của 4 ngân hàng: BIDV, Agribank, Vietcombank, Vietinbank.

(k) Lãi suất tham chiếu được tính bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng của 4 ngân hàng: BIDV, Agribank, Vietcombank, Vietinbank. Khoản vay trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty mẹ sở hữu bởi các Cổ đông.

10.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	2014	2015	2016	30/06/2017
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán (lần)				
Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	1,4	1,4	2,0	2,1
Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn – Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	0,6	0,8	1,0	0,9
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn (lần)				
Hệ số Nợ (tổng nợ phải trả) / Tổng tài sản	0,79	0,77	0,72	0,71
Hệ số Nợ (tổng nợ phải trả) / Vốn của các nhà đầu tư	3,8	3,4	2,6	2,41
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động (vòng)				
Vòng luân chuyển hàng hoá: Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân	0,3	0,7	0,5	-
Vòng quay tài sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0,2	0,3	0,2	-
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời (%)				
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	3,4	6,6	22,5	25,2
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn của các nhà đầu tư	4,0	9,3	20,6	-
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,8	2,1	5,3	-
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	4,2	9,5	29,7	30,8

BẢN CÁO BẠCH

Chỉ tiêu	2014	2015	2016	30/06/2017
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Tổng tài sản	0,7	2,4	6,0	-
Thu nhập trên cổ phần (EPS) (VNĐ/cổ phần)	781	1.374	3.396	-

Nhìn chung, trong năm 2016 các chỉ số tài chính của Tập đoàn Novaland đều được cải thiện so với năm 2015, cụ thể như sau:

- **Về khả năng thanh toán:** Hệ số thanh toán ngắn hạn phản ánh khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn của Công ty. Hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh trong năm 2016 tăng mạnh so với năm 2015, chủ yếu là do khoản mục tài sản ngắn hạn tăng từ 18.133 tỷ VNĐ năm 2015 lên 30.289 tỷ VNĐ năm 2016, và tăng mạnh hơn mức tăng của nợ ngắn hạn. Trong 06 tháng đầu năm 2017 hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh tương đối ổn định so với năm 2016.
- **Về cơ cấu vốn:** Tỷ trọng nợ vay trong Tổng nguồn vốn của Tập đoàn Novaland có xu hướng giảm dần. Nguyên nhân chính là do trong năm 2016, vốn chủ sở hữu của Công ty đã tăng từ 6.095 tỷ đồng lên 10.047 tỷ đồng do các đợt chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu và các nhà đầu tư tài chính và sự gia tăng của lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2016. Việc gia tăng vốn chủ sở hữu tạo điều kiện cho Tập đoàn Novaland đáp ứng được các yêu cầu về vốn theo quy định của pháp luật khi phát triển đồng loạt những dự án lớn và tiềm năng. Trong tương lai, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết sẽ tiếp tục tận dụng những cơ hội huy động vốn hiệu quả để tiếp tục giảm và lành mạnh hoá tỷ trọng nợ vay. Trong 06 tháng đầu năm 2017 tỷ trọng nợ vay trong Tổng nguồn vốn của Tập đoàn Novaland không có biến động và tương đối ổn định so với năm 2016.
- **Về chỉ số năng lực hoạt động:** Vòng quay Tổng tài sản của Tập đoàn Novaland trong năm 2016 tương đối ổn định so với năm 2015. Trong khi đó, Vòng quay Hàng tồn kho giảm nhẹ với năm 2015, chủ yếu do trong năm 2016, các dự án của Tập đoàn Novaland đang trong quá trình xây dựng. Vì vậy, dự kiến sang các năm sau, khi các dự án đã hoàn thành thì các hệ số này sẽ cải thiện hơn.
- **Về khả năng sinh lời:** các chỉ tiêu về khả năng sinh lời của Tập đoàn Novaland đều được cải thiện qua các năm. Doanh thu thuần và Lợi nhuận sau thuế của năm 2016 của Tập đoàn Novaland lần lượt tăng 1,1 và 3,8 lần so với năm 2015 do Công ty tiến hành bàn giao cho người mua hàng loạt các thành phẩm tại các dự án đã hoàn thành trong năm 2016. Trong khi đó, Tổng tài sản và vốn chủ sở hữu năm 2016 chỉ tăng trưởng lần lượt 37,5% và 64,8% so với cùng kỳ 2015. Vì thế, các chỉ số sinh lời của Tập đoàn Novaland trong năm 2016 đều có những cải thiện đáng kể so với năm 2015. Trong 06 tháng đầu năm 2017 các hệ số lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần và lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trên doanh thu thuần có xu hướng khá tốt so với trong năm 2016.

BẢN CÁO BẠCH

11. Hội Đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám Đốc, Kế toán trưởng

Hội Đồng Quản Trị

Dưới đây là các thành viên HĐQT của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tính đến ngày của Bản Cáo Bạch:

Họ tên	Chức danh
Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT
Ông Bùi Xuân Huy	Thành viên HĐQT kiêm TGD
Bà Hoàng Thu Châu	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD
Ông Phan Thành Huy	Thành viên HĐQT
Bà Nguyễn Thanh Bích Thủy	Thành viên HĐQT độc lập

✚ Ông **Bùi Thành Nhơn** – Chủ tịch HĐQT

• Họ và tên:	Bùi Thành Nhơn
• Giới tính:	Nam
• Năm sinh:	1958
• Nơi sinh:	Đồng Tháp
• Số CMND:	020203049
• Quốc tịch:	Việt Nam
• Dân tộc:	Kinh
• Địa chỉ thường trú:	313B Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3, TP. HCM
• Trình độ chuyên môn:	Cử nhân ngành chăn nuôi thú y Tốt nghiệp khóa quản trị kinh doanh cao cấp HSB-Tuck School of Business at Dartmouth, New Hampshire, Hoa Kỳ
• Quá trình công tác:	
○ Từ 1981 – 1983:	Công tác tại Phòng Nông nghiệp Ủy ban Nhân dân Huyện Nhà Bè, TP. HCM
○ Từ 1983 – 1992:	Công tác tại Công ty Vật tư Chăn nuôi Thú y cấp I, TP. HCM

BẢN CÁO BẠCH

○ Từ 1992 đến nay:	Công tác tại Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
• Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết:	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
• Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:	• Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu Tư Địa Ốc No Va • Chủ tịch HĐQT Công CP Novagroup • Chủ tịch HĐQT Công ty CP Diamond Properties • Chủ tịch HĐQT Công ty CP Anova Corp. • Chủ tịch HĐQT Công ty CP NovaMclub • Chủ tịch Hội đồng Thành viên Công ty TNHH Một thành viên Novagroup Leadership Center
• Số cổ phần nắm giữ (tại ngày 30/6/2017):	145.715.656 cổ phần, chiếm 23.14% VDL

- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu: Có
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Có, là cổ đông của công ty
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Có, hưởng thù lao HĐQT
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Có (cho công ty vay)



Ông **Bùi Xuân Huy** – Thành Viên HĐQT kiêm TGD

• Họ và tên:	Bùi Xuân Huy
• Giới tính:	Nam
• Năm sinh:	1972
• Nơi sinh:	TP. HCM
• Số CMND:	022256340
• Quốc tịch:	Việt Nam
• Dân tộc:	Kinh
• Địa chỉ thường trú:	418 Lý Thái Tổ, Phường 10, Quận 10, TP. HCM
• Trình độ chuyên môn:	Cử nhân ngành xây dựng và Quản lý Công nghiệp
• Quá trình công tác:	

BẢN CÁO BẠCH

○ Từ 2001 – 2007:	Giám đốc dự án Công ty HBP
○ Từ 2007 – 2012:	Giám đốc Quản trị Dự án tại Công ty Meinhardt Việt Nam
○ Từ 2012 đến tháng 9/2017:	Phó TGD Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
○ Từ tháng 9/2017 đến nay:	Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm TGD Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
• Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết:	Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm TGD
• Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:	Không
• Số cổ phần nắm giữ (tại ngày 30/06/2017) :	22.894 cổ phần, chiếm 0,004% VDL

- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu : Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Có, là cổ đông của Công ty
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Không
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không



Bà Hoàng Thu Châu – Thành Viên HĐQT kiêm Phó TGD

• Họ và tên:	Hoàng Thu Châu
• Giới tính:	Nữ
• Năm sinh:	1977
• Nơi sinh:	TP. HCM
• Số CMND:	023176675
• Quốc tịch:	Việt Nam
• Dân tộc:	Kinh
• Địa chỉ thường trú:	283 Lê Văn Sỹ, Phường 1, Quận Tân Bình, TP. HCM
• Trình độ chuyên môn	Cử nhân Kế toán
• Quá trình công tác	

BẢN CÁO BẠCH

○ Từ 2001 – 2002:	Công tác tại Công ty TNHH Thương mại Sản xuất Thuốc thú y Gấu Vàng
○ Từ 2003 – 2010:	Công tác tại Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
○ Từ 2010 – 2012:	Công tác tại Công ty CP Đầu tư No Va
○ Từ 2012 – nay:	Công tác tại Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
• Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết:	Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó TGĐ
• Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:	• KTT Công ty CP Địa ốc Thành Nhơn • Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư BĐS Đông Tây
• Số cổ phần nắm giữ tại ngày 30/04/2017 :	0 cổ phần

- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Có, hưởng thù lao HĐQT
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không

Ông **Phan Thành Huy** – Thành viên HĐQT

• Họ và tên:	Phan Thành Huy
• Giới tính:	Nam
• Năm sinh:	1976
• Nơi sinh:	Đồng Nai
• Số CMND:	023177729
• Quốc tịch:	Việt Nam
• Dân tộc:	Kinh
• Địa chỉ thường trú:	289/6 Đường D5, Văn Thánh Bắc, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM
• Trình độ chuyên môn:	Tiến sỹ Quản trị Kinh doanh

BẢN CÁO BẠCH

Quá trình công tác:	
- Từ 1999 – 2002:	Chuyên viên Tư vấn cấp cao Công ty TNHH Pricewaterhousecoopers Việt Nam (PwC)
- Từ 2002 – 2006:	Chuyên viên phân tích tài chính cao cấp tại Phú Mỹ Hưng Corp.
- Từ 2006 – 2008:	Giám đốc Tài chính tại Công ty CP Nhựa Duy Tân.
- Từ 2008 – 2010:	Phó Tổng Giám Đốc Tài chính tại An Phú Long Corp.
- Năm 2010 – 2015:	TGD kiêm Giám đốc Tài chính Công ty CP Đầu tư Địa ốc No Va
- Năm 2015 – 2016:	TGD tại Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- Năm 2016 đến tháng 9/2017	Thành viên HĐQT kiêm TGD Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- Từ tháng 9/2017 đến nay:	Thành viên HĐQT Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết:	Thành viên HĐQT
Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:	Không
Số cổ phần nắm giữ (tại ngày 30/06/2017):	68.682 cổ phần, chiếm 0,011% VDL

- | | |
|---|----------------------------|
| • Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu : | Không |
| • Hành vi vi phạm pháp luật: | Không |
| • Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: | Có, là cổ đông của công ty |
| • Thù lao và các khoản lợi ích khác: | Có, hưởng thù lao HĐQT |
| • Các khoản nợ đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: | Không |



Bà Nguyễn Thanh Bích Thuý – Thành viên HĐQT độc lập

Họ và tên:	Nguyễn Thanh Bích Thuý
Giới tính:	Nữ
Năm sinh:	1968

BẢN CÁO BẠCH

• Nơi sinh:	Việt Nam
• Số hộ chiếu:	E4083579
• Quốc tịch:	Úc
• Dân tộc:	Kinh
• Địa chỉ liên lạc:	Sunrise City, 23 Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Hưng, Quận 7
• Trình độ chuyên môn:	Hoạch định chiến lược và điều hành cao cấp
• Quá trình công tác:	
○ Từ 1992 – 2003:	<i>Giám đốc cấp cao của Bộ Phát triển Chính phủ Bang Queensland, Úc</i>
○ Từ 2003 – 2005:	<i>TGD của Queensland Trade and Investment Corporation</i>
○ Từ 2005 - 2009:	<i>Cố vấn Chủ tịch Tập đoàn Dubai Holding/Sama Dubai kiêm Giám đốc phụ trách Việt Nam</i>
○ Từ 2009 – 2012:	<i>Cố vấn Chủ tịch Toàn cầu Monitor Group (USA)</i>
○ Từ 2012 – 2015:	<i>TGD và Cố vấn cao cấp của Queensland Trade and Investment Corporation</i>
• Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:	Cố vấn cao cấp – Boston Consultant Group
• Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết:	Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập
• Số cổ phần nắm giữ :	0 cổ phần

- | | |
|---|------------------------|
| • Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu: | Không |
| • Hành vi vi phạm pháp luật: | Không |
| • Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: | Không |
| • Thù lao và các khoản lợi ích khác: | Có, hưởng thù lao HĐQT |
| • Các khoản nợ đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: | Không |

Ban Tổng Giám đốc

Hiện tại, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có 01 (một) Tổng Giám đốc và 01 (một) Phó Tổng Giám đốc.

Tổng Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm trước HĐQT và ĐHĐCĐ về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao và phải báo cáo các cơ quan này khi được yêu cầu. Phó Tổng Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm theo đề xuất của Tổng Giám đốc.

BẢN CÁO BẠCH

Bảng dưới đây liệt kê từng thành viên của Ban Giám đốc của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tại ngày phát hành Bản Cáo Bạch này:

Họ tên	Chức danh
Ông Bùi Xuân Huy	Thành viên HĐQT kiêm TGD
Bà Hoàng Thu Châu	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD

Dưới đây là chi tiết về các thành viên trong Ban Giám đốc của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết:

✚ Ông **Bùi Xuân Huy** – Thành viên HĐQT kiêm TGD

<xem thông tin lý lịch của ông *Bùi Xuân Huy* tại nội dung Thành viên HĐQT được thể hiện phía trên đây>

✚ Bà **Hoàng Thu Châu** – Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD

<xem thông tin lý lịch của bà *Hoàng Thu Châu* tại nội dung Thành viên HĐQT được thể hiện phía trên đây>

12. Tài sản

Chỉ tiêu	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	30/06/2017
Tài sản cố định hữu hình	33.908	60.086	120.180	246.945
Nhà cửa vật kiến trúc	5.216	4.457	40.816	152.854
Máy móc thiết bị	1.568	5.284	6.948	5.447
Phương tiện vận tải	21.075	34.773	57.513	65.273
Thiết bị, dụng cụ quản lý	5.914	15.264	14.389	23.035
Khác	135	308	514	336
Tài sản cố định vô hình	35.130	27.706	28.643	27.546
Quyền sử dụng đất	34.446	25.401	25.401	23.740
Nhãn hiệu, tên thương mại	-	15	42	14
Chương trình phần mềm	684	2.290	3.200	3.792

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất kết thúc ngày 31/12/2015, 31/12/2016 và báo cáo tài chính hợp nhất đã soát xét kết thúc ngày 30/06/2017 của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết)

13. Kế hoạch sản xuất kinh doanh và lợi nhuận năm tiếp theo

Đvt: tỷ VNĐ

	2016	2017 (*)	% tăng (giảm)
Doanh thu thuần	7.359	17.528	138
Lợi nhuận sau thuế	1.659	3.144	90

BẢN CÁO BẠCH

Vốn chủ sở hữu	10.047	14.000	39
Tỉ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (%)	23	18	(22)
Tỉ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (%)	20,6	26,1	27

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 06/2017-NQ-NVLG ngày 27 tháng 04 năm 2017.

Năm 2017 sẽ là một năm rất quan trọng với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết sẽ tiếp tục phát triển và duy trì đà tăng trưởng trong lĩnh vực đầu tư và phát triển Bất động sản tại thị trường TP HCM. Nhiệm vụ trọng tâm trong năm 2017 sẽ tiếp tục phát huy tối đa mọi nguồn lực để triển khai hàng loạt các Dự án mới; hoàn thiện và bàn giao các Dự án đang xây dựng đúng với tiến độ đã cam kết với khách hàng.

Năm 2017, với đặc thù ghi nhận doanh thu của ngành Bất động sản, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết sẽ ghi nhận doanh thu rất lớn đến từ 8 Dự án đã bắt đầu mở bán từ năm 2014, 2015 và 2016. Đây sẽ là một cơ sở vững chắc để Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có những bước phát triển vượt bậc từ năm 2017 với dự kiến lợi nhuận tăng khả quan. Bên cạnh đó, với hơn 21 Dự án đang có kế hoạch triển khai từ năm 2016 sẽ là nền tảng giúp Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có những bước phát triển vượt bậc nhưng vẫn đảm bảo tính bền vững, mang lại niềm tin cho khách hàng. Trong năm 2017, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết dự kiến sẽ tiếp tục bàn giao các căn hộ thuộc các Dự án Lakeview City (Quận 2), Rivergate, The Tresor (Quận 4), Lucky Palace (Quận 6), GardenGate, Golden Mansion, Orchard Garden (Quận Phú Nhuận) và The Botanica (Quận Tân Bình).

Song song với việc chào bán những dự án mới, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết cũng chú trọng đến việc tuyển dụng và huấn luyện đội ngũ bán hàng chuyên nghiệp, am hiểu về thị trường Bất động sản cũng như tư vấn tài chính nhằm cung cấp đến khách hàng những sản phẩm phù hợp. Bên cạnh đó, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết thường xuyên cập nhật chính sách bán hàng với nhiều chương trình thanh toán linh hoạt, phù hợp với nhu cầu ở và đầu tư. Chính sách hậu mãi và chăm sóc khách hàng cũng được Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết quan tâm thực hiện sát sao với mục tiêu tạo giá trị gia tăng cho khách hàng và hơn thế nữa là môi trường sống lý tưởng cho cư dân. Đồng thời, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết cũng chú trọng đến việc kiểm soát, cắt giảm các chi phí không cần thiết để tăng hiệu quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Đây sẽ là những cơ sở vững chắc để Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đạt được sự phát triển vượt bậc từ năm 2017 với doanh thu cũng như lợi nhuận tăng khả quan. Trên cơ sở đó, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết nhận thấy đủ khả năng để thực hiện thanh toán đầy đủ, đúng hạn các nghĩa vụ và hoàn thành các cam kết liên quan đến Trái Phiếu.

14. Đánh giá của Tổ Chức Tư Vấn Niêm Yết về kế hoạch lợi nhuận của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

Kế hoạch lợi nhuận của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết được đưa ra trên cơ sở các dự báo về kinh tế nói chung, các rủi ro dự đoán cũng như thực trạng và triển vọng kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký

BẢN CÁO BẠCH

Niêm Yết nói riêng. Trên cơ sở phân tích kết quả hoạt động kinh doanh mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đã đạt được trong việc kinh doanh bất động sản qua các năm, cũng như tình hình tài chính khả quan của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, Tổ Chức Tư Vấn Niêm Yết nhận thấy khả năng đạt được kế hoạch lợi nhuận năm 2017 như đã đề ra ở mục trên của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết là khả thi nếu không gặp phải những rủi ro bất khả kháng và phát sinh các biến động lớn ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, kinh tế vĩ mô và chu kỳ tăng trưởng của ngành bất động sản.

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết dự kiến sử dụng dòng tiền thuần thu được từ hoạt động kinh doanh của toàn Tập đoàn, bao gồm tiền thu được từ các hoạt động kinh doanh nhà ở, cho thuê tài sản để cân đối trả nợ lãi và gốc Trái Phiếu. Theo kế hoạch kinh doanh, tiền thu được từ hoạt động kinh doanh, sau khi trừ đi các nghĩa vụ thuế phải nộp Nhà Nước và chi phí hoạt động, vẫn đủ để thanh toán các nợ lãi và gốc đến hạn, bao gồm các khoản nợ đã phát sinh và các Trái Phiếu niêm yết. Tổ Chức Tư Vấn Niêm Yết nhận thấy rằng kế hoạch và khả năng thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể thực hiện được nếu không xảy ra các rủi ro bất khả kháng và phát sinh các biến động lớn ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, kinh tế vĩ mô và chu kỳ tăng trưởng của ngành bất động sản. Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của Tổ Chức Tư Vấn Niêm Yết, dựa trên cơ sở những thông tin được thu thập có chọn lọc và tính toán dựa trên lý thuyết về tài chính mà không hàm ý bảo đảm giá trị chứng khoán cũng như tính chắc chắn của các số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo đối với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư Trái Phiếu của Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Đầu Tư Địa Ốc No Va

15. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

15.1. Các cam kết liên quan đến các hợp đồng thuê hoạt động mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết là bên đi thuê

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê văn phòng theo các thỏa thuận vào ngày 30/06/2017 như sau:

Dvt: triệu VND

	Ngày 31/12/2014	Ngày 31/12/2015	Ngày 31/12/2016	30/06/2017
Đến 1 năm	11.312	42.755	53.137	28.071
Trên 1 đến 5 năm	33.260	114.836	94.247	46.393
Trên 5 năm	-	348.677	335.786	348.677
TỔNG CỘNG	44.572	506.268	483.170	423.141

15.2. Các cam kết liên quan đến chi tiêu vốn

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đã ký kết các hợp đồng liên quan đến các khoản chi tiêu tạo lập tài sản cố định, dự án nhằm phục vụ hoạt động kinh doanh phát triển bất động sản của Công ty. Tổng số

BẢN CÁO BẠCH

vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31/12/2016 ước tính 6.207,4 tỷ VNĐ, kết thúc Quý 2/2017 là 6.277,1 tỷ VNĐ.

15.3. Các biến động tài chính trong năm 2016 và 06 tháng đầu năm 2017

Từ ngày 30/06/2016 đến ngày 30/09/2016, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đã huy động thành công khoản vay với Ngân hàng Credit Suisse (Chi nhánh Singapore) trị giá 100.000.000 đô la Mỹ, kỳ hạn là 30 tháng, lãi suất được tính theo LIBOR cộng với biên độ 5%/năm và được trả định kỳ 03 tháng một lần. Tính đến ngày 31/12/2016, khoản vay đã được giải ngân 60.000.000 đô la Mỹ. Trong cùng kỳ, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết cũng tất toán khoản vay trị giá 30.000.000 đô la Mỹ được huy động với Ngân hàng Credit Suisse (Chi nhánh Singapore) đã giải ngân trong năm 2015. Tính đến thời điểm của Bản Cáo Bạch này, Ngân hàng Credit Suisse đã hoàn tất chuyển đổi khoản vay giải ngân trong năm 2016 sang thành cổ phần phổ thông của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

Từ ngày 01/07/2016 đến ngày 31/12/2016, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đã huy động thành công khoản vay với GW Supernova Pte. Ltd. trị giá 50.000.000 đô la Mỹ, trong đó 30.000.000 đô la Mỹ là khoản vay chuyển đổi, kỳ hạn là 36 tháng, lãi suất 6%/năm và lãi được thanh toán định kỳ 06 tháng một lần. Tính đến thời điểm của Bản Công Bố Thông Tin này, khoản vay đã được giải ngân toàn bộ và GW Supernova Pte. Ltd. chưa tiến hành chuyển đổi khoản vay này thành cổ phần phổ thông của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

Trong 06 tháng đầu năm 2017, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đã phát hành thành công 2.300 tỷ đồng trái phiếu có tài sản bảo đảm theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, kỳ hạn là 24 tháng, thanh toán lãi định kỳ 6 tháng/lần, có mức lãi suất 10,9%/năm cho hai kỳ tính lãi đầu tiên và lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 4,5%/năm. Bên cạnh đó Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đã huy động thành công khoản vay hợp vốn giữa hai ngân hàng là Maybank (Malaysia) và Vietinbank – Chi nhánh Frankfurt, Đức trị giá 30.000.000 đô la Mỹ, kỳ hạn là 30 tháng. Đồng thời phát hành thành công 1.500 tỷ đồng Trái phiếu có tài sản bảo đảm, đáo hạn vào năm 2021, chịu lãi suất 10%/năm cho năm đầu tiên và lãi suất tham chiếu cộng biên độ 3,5%/năm cho các năm tiếp theo. Ngân hàng TMCP Quân đội – Bắc Sài Gòn và Ngân hàng TMCP Tiên Phong là các bên đặt mua của gói Trái phiếu này.

BẢN CÁO BẠCH

V. TRÁI PHIẾU NIÊM YẾT

1. Loại trái phiếu

Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm và không phải nợ thứ cấp của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

2. Mệnh giá

Một trăm nghìn Đồng (100.000 VND)/Trái Phiếu.

3. Tổng số trái phiếu niêm yết

Mười triệu (10.000.000) Trái Phiếu (chiếm 100% tổng số Trái Phiếu đã phát hành).
Cơ cấu trái phiếu niêm yết theo danh sách chốt ngày 12/10/2017 gồm 678 trái chủ (bao gồm các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước).

4. Số lượng trái phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

Không có

5. Xếp hạng tín nhiệm

Không có

6. Phương pháp tính giá

Giá Trái Phiếu được tính toán dựa trên giá trị tương lai của lãi phát sinh và mệnh giá của Trái Phiếu.

Nhà đầu tư Trái Phiếu được hưởng lãi (*) đối với Trái Phiếu như sau:

- (i) áp dụng cho 2 (hai) Kỳ Xác Định Lãi Suất đầu tiên, Lãi Suất bằng 10,9%/năm (mười phẩy chín phần trăm một năm); và
- (ii) áp dụng cho mỗi Kỳ Xác Định Lãi Suất sau 2 (hai) Kỳ Xác Định Lãi Suất đầu tiên, Lãi Suất bằng Lãi Suất Tham Chiếu của Kỳ Xác Định Lãi Suất đó cộng 4,5%/năm (bốn phẩy năm phần trăm một năm).

“**Lãi Suất Tham Chiếu**”, đối với mỗi Kỳ Xác Định Lãi Suất sau hai (2) Kỳ Xác Định Lãi Suất đầu tiên, có nghĩa là trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi sau) bằng Đồng kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) do Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam (áp dụng tại Chi Nhánh Thành Phố Hà Nội), Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (áp dụng tại Sở Giao Dịch), Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam (áp dụng tại Sở Giao Dịch) và Ngân Hàng TMCP Đầu Tư Và Phát Triển Việt Nam (áp dụng tại Chi

BẢN CÁO BẠCH

Nhánh Sở Giao Dịch 1) công bố vào Ngày Làm Việc thứ bảy (7) trước ngày đầu tiên của Kỳ Xác Định Lãi Suất đó (“**Ngày Xác Định Lãi Suất Tham Chiếu**”) (để làm rõ, (i) lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân để tính Lãi Suất Tham Chiếu nêu trên là lãi suất áp dụng chung (mà không chỉ áp dụng cho một hoặc một số đối tượng cụ thể) và (ii) nếu không có mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân nêu trên hoặc nếu Đại Diện Chủ Sở Hữu Trái Phiếu không xác định được hay không có cơ sở để xác định một hay nhiều mức lãi suất tiền gửi đó, Lãi Suất Tham Chiếu sẽ được xác định theo Hợp Đồng Đại Diện Chủ Sở Hữu Trái Phiếu).

Công thức định giá Trái Phiếu tại thời điểm niêm yết:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+k)^i} + \frac{FV}{(1+k)^n}$$

$$YTM = (1+k)^2 - 1$$

Trong đó:

PV là Giá của Trái Phiếu

FV là Mệnh giá (gốc) của Trái Phiếu

CF là lãi của Trái Phiếu nhận kỳ trả lãi thứ i

n là số kỳ trả lãi còn lại của Trái Phiếu

k là lợi suất Trái Phiếu trong 1 kỳ trả lãi

YTM là lợi suất Trái Phiếu khi đáo hạn

(*) Để xác định lãi suất và biên độ của Trái Phiếu, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đã dùng các tham chiếu sau để làm căn cứ xác định lãi suất của trái phiếu. Tại thời điểm phát hành: (i) lãi suất các trái phiếu chính phủ trúng thầu có cùng kỳ hạn 2 năm trên thị trường vào khoảng 10% - 10,8% (nguồn: <http://hnx.vn/web/thi-truong-trai-phieu/thi-truong>), (ii) lãi suất bình quân của trái phiếu doanh nghiệp toàn thị trường đang được giao dịch trong Quý 1/2017 vào khoảng 10,504% (nguồn <https://www.hsx.vn>), và trong cả năm 2016 là khoảng 10,25% (nguồn <https://www.hsx.vn>). Nếu xét riêng các khoản trái phiếu của doanh nghiệp cùng ngành bất động sản đang niêm yết trên thị trường, lãi suất coupon từ 11,075% - 11,65%. Với chính sách tiền tệ thận trọng của Ngân hàng Nhà nước trong năm 2017, vừa hài hòa mục tiêu kiềm chế lạm phát ở mức 4% vừa đảm bảo nâng cao tăng trưởng kinh tế; Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tin tưởng rằng xu hướng lãi suất sẽ giữ ổn định ở mức hiện tại. Đồng thời, với chi phí vốn đối với các khoản vay có cùng kỳ hạn hoặc kỳ hạn tương đương hiện tại của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết; thì mức lãi suất 10,9%/năm và biên độ 4,5%/năm cho trái phiếu tương đối phù hợp với tình hình và nhu cầu của thị trường tại thời điểm phát hành.

7. Phương pháp tính lợi suất trái phiếu khi đáo hạn

Lợi suất đáo hạn của Trái Phiếu là suất sinh lợi yêu cầu thực tế của người sở hữu Trái Phiếu khi đầu tư vào Trái Phiếu. Lợi suất này là mức lợi suất mà tại đó giá trị hiện tại của các luồng thu nhập từ Trái Phiếu bằng với giá trị thị trường của Trái Phiếu.

Để xác định lợi suất đầu tư khi Trái Phiếu đáo hạn, nhà đầu tư có thể áp dụng công thức tương tự công thức định giá Trái Phiếu được trình bày tại mục 6 trên đây.

Giả sử một trái phiếu mệnh giá 100.000 đồng, thời gian đáo hạn là 2 năm, lãi coupon 10,9%/năm, hiện đang được bán với giá 105.000 đồng. Lợi suất Trái Phiếu khi đáo hạn sẽ được tính như sau:

$$105.000 = \frac{5.450}{(1+k)^1} + \frac{5.450}{(1+k)^2} + \frac{5.450}{(1+k)^3} + \frac{5.450}{(1+k)^4} + \frac{100.000}{(1+k)^4}$$

$$k = 4,073\% \Rightarrow YTM = 8,31\%$$

8. Phương thức thực hiện quyền:

(i) Nhà đầu tư Trái Phiếu được hưởng lãi đối với Trái Phiếu như sau:

- a. *áp dụng cho 2 (hai) Kỳ Xác Định Lãi Suất đầu tiên, Lãi Suất bằng 10,9% (mười phẩy chín phần trăm) một năm; và*
- b. *áp dụng cho mỗi Kỳ Xác Định Lãi Suất sau 2 (hai) Kỳ Xác Định Lãi Suất đầu tiên, Lãi Suất bằng Lãi Suất Tham Chiếu của Kỳ Xác Định Lãi Suất đó cộng 4,5% (bốn phẩy năm phần trăm) một năm.*

“**Lãi Suất Tham Chiếu**”, đối với mỗi Kỳ Xác Định Lãi Suất sau hai (2) Kỳ Xác Định Lãi Suất đầu tiên, có nghĩa là trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi sau) bằng Đồng kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) do Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam (áp dụng tại Chi Nhánh Thành Phố Hà Nội), Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (áp dụng tại Sở Giao Dịch), Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam (áp dụng tại Sở Giao Dịch) và Ngân Hàng TMCP Đầu Tư Và Phát Triển Việt Nam (áp dụng tại Chi Nhánh Sở Giao Dịch 1) công bố vào Ngày Làm Việc thứ bảy (7) trước ngày đầu tiên của Kỳ Xác Định Lãi Suất đó (“**Ngày Xác Định Lãi Suất Tham Chiếu**”) (để làm rõ, (i) lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân để tính Lãi Suất Tham Chiếu nêu trên là lãi suất áp dụng chung (mà không chỉ áp dụng cho một hoặc một số đối tượng cụ thể) và (ii) nếu không có mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân nêu trên hoặc nếu Đại Diện Chủ Sở Hữu Trái Phiếu không xác định được hay không có cơ sở để xác định một hay nhiều mức lãi suất tiền gửi đó, Lãi Suất Tham Chiếu sẽ được xác định theo Hợp Đồng Đại Diện Chủ Sở Hữu Trái Phiếu).

Nếu Văn Bản Quy Phạm Pháp Luật áp dụng đối với chứng khoán tương tự như Trái Phiếu không cho phép áp dụng bất kỳ Lãi Suất nào nêu trên, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết và các Chủ Sở Hữu Trái Phiếu sẽ nỗ lực tối đa và trên cơ sở thiện chí thống nhất một mức lãi suất mới để thay thế Lãi Suất đó và thời điểm áp dụng mức lãi suất mới đó ngay khi có thể thực hiện được trên thực tế. Khi đó, Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi theo mức lãi suất mới đó. Trong khoảng thời gian mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết và các Chủ Sở Hữu Trái Phiếu đang thỏa

BẢN CÁO BẠCH

thuận về mức lãi suất mới như trên, các Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi theo mức tối đa được các Văn Bản Quy Phạm Pháp Luật cho phép áp dụng đối với các chứng khoán có tính chất tương tự như Trái Phiếu tại thời điểm đó.

(ii) Trái Phiếu sẽ hưởng lãi cho giai đoạn từ (và gồm cả) Ngày Phát Hành đến (nhưng không gồm cả) Ngày Đáo Hạn hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn (dù tự nguyện hay bắt buộc theo Các Điều Khoản Trái Phiếu này). Lãi phát sinh trên gốc Trái Phiếu được tính cho số ngày thực tế đã trôi qua trên cơ sở một năm có 360 (ba trăm sáu mươi) ngày.

(iii) Lãi phải thanh toán vào mỗi Ngày Thanh Toán Lãi sẽ là:

a) *đối với Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên, lãi phát sinh cho giai đoạn từ (và gồm cả) Ngày Phát Hành đến (nhưng không gồm cả) Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên; và*

b) *đối với bất kỳ Ngày Thanh Toán Lãi nào sau Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên, lãi phát sinh cho giai đoạn từ (và gồm cả) Ngày Thanh Toán Lãi liền trước đến (nhưng không gồm cả) Ngày Thanh Toán Lãi đó.*

“**Ngày Thanh Toán Lãi**” có nghĩa là bất kỳ ngày nào tròn 6 (sáu) tháng và 12 (mười hai) tháng từ Ngày Phát Hành và bất kỳ ngày tròn năm nào của các ngày như vậy trong bất kỳ năm dương lịch nào trong suốt thời hạn Trái Phiếu, bắt đầu từ Ngày Phát Hành và kết thúc vào Ngày Đáo Hạn.

(iv) Trái Phiếu sẽ ngừng hưởng lãi từ Ngày Đáo Hạn hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn (dù là tự nguyện hay bắt buộc theo Các Điều Khoản Trái Phiếu này) (tùy trường hợp áp dụng), trừ khi vào ngày đó, gốc của Trái Phiếu không được thanh toán đầy đủ hoặc bị từ chối thanh toán không phù hợp với Các Điều Khoản Trái Phiếu này. Trong trường hợp đó, khoản tiền gốc Trái Phiếu bị chậm thanh toán sẽ tiếp tục được hưởng lãi với lãi suất được quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu.

(v) Trừ khi các Chủ Sở Hữu Trái Phiếu có chấp thuận khác, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phải thanh toán lãi trên bất kỳ khoản tiền nào bị chậm thanh toán (dù là gốc, lãi hay bất kỳ khoản thanh toán nào khác) theo Các Điều Khoản Trái Phiếu này với lãi suất quá hạn bằng 150% (một trăm năm mươi phần trăm) Lãi Suất áp dụng vào ngày liền trước ngày đến hạn thanh toán của khoản tiền đó. Lãi quá hạn sẽ được tính cho số ngày thực tế trôi qua trong giai đoạn từ (và gồm cả) ngày đến hạn thanh toán đến (nhưng không gồm cả) ngày khoản tiền chậm thanh toán được Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết thanh toán trên thực tế trên cơ sở một năm có 360 (ba trăm sáu mươi) ngày.

(vi) Việc thanh toán gốc, lãi và các khoản tiền khác theo Trái Phiếu sẽ được thực hiện theo các quy định của pháp luật Việt Nam và của Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam và các quy định của Các Điều Khoản Trái Phiếu (trong phạm vi các quy định của Các Điều Khoản Trái Phiếu không trái hoặc xung đột với các quy định của pháp luật Việt Nam và Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam).

BẢN CÁO BẠCH

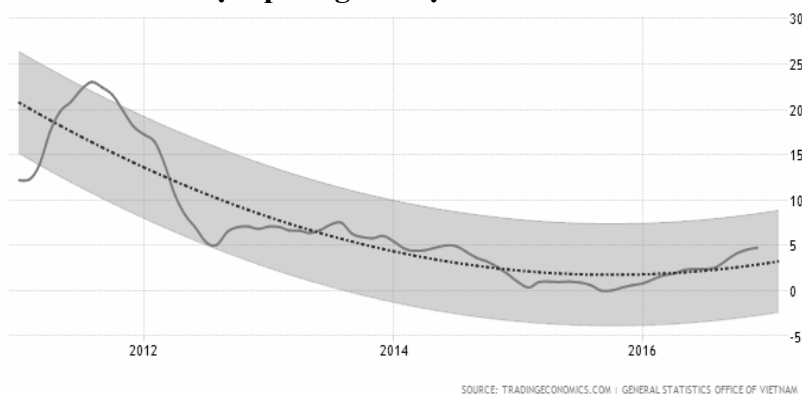
- (vii) Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có toàn quyền mua lại, trong một hoặc nhiều lần, một phần hoặc toàn bộ các Trái Phiếu vào bất kỳ thời điểm nào sau ngày tròn mười hai (12) tháng kể từ Ngày Phát Hành, từ bất kỳ người sở hữu trái phiếu nào và theo bất kỳ giá nào phù hợp với quy chế giao dịch có liên quan của Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thành Phố Hồ Chí Minh.
- (viii) Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phải mua lại Trái Phiếu khi xảy ra sự kiện vi phạm quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu.
- (i) Nhà đầu tư Trái Phiếu được thực hiện các quyền khác quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu.

9. Đánh giá tác động của tình hình lạm phát đối với Trái Phiếu niêm yết

Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, tính bình quân, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) cả nước trong năm 2015 tăng 0,63% so với năm 2014, thấp nhất trong vòng 15 năm trở lại đây. Nguyên nhân là do trong năm 2015, Chính phủ đã ưu tiên ổn định vĩ mô, kiểm soát lạm phát, kết hợp với các điều kiện tích cực của thị trường. Năm 2016, lạm phát cả năm đạt 2,66% (theo cách tính dùng mức tăng của CPI bình quân cả năm để xác định chỉ số lạm phát), và thấp hơn giới hạn 5% do Quốc Hội đề ra. Dự báo lạm phát sẽ duy trì ổn định trong giai đoạn 2016-2020.

Tỷ lệ lạm phát giữ ở mức thấp và ổn định sẽ tạo điều kiện cho các chính sách tiền tệ tích cực và kích thích sản xuất kinh doanh phát triển. Một số thay đổi trong điều hành lãi suất những năm qua luôn được Ngân hàng Nhà nước tuân thủ nguyên tắc đảm bảo tính ổn định và thực hiện các mục tiêu kiểm soát lạm phát, tăng trưởng kinh tế. Việc quy định trần lãi suất cho vay, đặc biệt đối với lĩnh vực ưu tiên, đã góp phần gia tăng cơ hội tiếp cận vốn cho các doanh nghiệp.

Diễn biến lạm phát giai đoạn từ năm 2011 đến 2016



Diễn biến lãi suất giai đoạn từ năm 2011 đến 2016



(Nguồn: *Tradingeconomics.com*, *Tổng cục Thống kê*, *Ngân hàng Nhà nước Việt Nam*)

Giá trị Trái Phiếu được tính toán dựa trên cơ sở chiết khấu (các) dòng tiền phát sinh trong tương lai về thời điểm hiện tại, do đó chịu tác động trực tiếp bởi lãi suất thị trường hay còn gọi là rủi ro lãi suất. Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị Trái Phiếu sẽ giảm khi lãi suất thị trường tăng, và ngược lại. Khi tỷ lệ lạm phát gia tăng, lãi suất thị trường sẽ có xu hướng tăng tương ứng, khiến cho nhà đầu tư đòi hỏi mức sinh lời từ Trái Phiếu cao hơn, làm tăng lãi suất chiết khấu, do đó làm giảm giá trị hiện tại của Trái Phiếu. Ngược lại, nếu tỷ lệ lạm phát giảm kéo theo lãi suất thị trường giảm làm giảm chi phí đi vay của doanh nghiệp, tăng khả năng thanh toán nợ và trực tiếp làm tăng giá trị Trái Phiếu. Có thể kết luận rằng, tỷ lệ lạm phát và lãi suất thị trường có mối quan hệ ngược chiều với giá của Trái Phiếu.

Trong trường hợp diễn biến kinh tế vĩ mô trong thời hạn Trái Phiếu không có biến động bất thường, Trái Phiếu niêm yết dự kiến sẽ không chịu ảnh hưởng quá lớn đến từ tình hình lạm phát và lãi suất do một số các nguyên nhân sau đây:

- Trái Phiếu được bán bằng mệnh giá và hưởng lãi suất ở mức cố định 10,9%/năm trong năm đầu tiên, do đó Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết sẽ không bị tác động bởi việc tăng giảm lãi suất thị trường. Từ năm thứ hai, mức biên độ cố định và kỳ xác định lãi suất 6 tháng/lần sẽ giúp Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết giảm thiểu những rủi ro bởi việc tăng giảm lãi suất thị trường.
- Ngoài ra, xét về tình hình kinh tế vĩ mô, Việt Nam đang trong quá trình phục hồi sau khủng hoảng, luôn đưa ra mục tiêu kiềm chế lạm phát qua các năm, do đó rủi ro của lạm phát tăng trưởng cao trong các năm tới dự kiến sẽ không nằm ở mức cao.

10. Cam kết về tỷ lệ đảm bảo

Tổng giá trị bảo đảm sẽ không thấp hơn tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại mọi thời điểm.

BẢN CÁO BẠCH

11. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài (theo quy định của pháp luật về chứng khoán và pháp luật chuyên ngành)

Nghị định 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 và Điều lệ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không giới hạn về tỷ lệ sở hữu Trái Phiếu đối với nhà đầu tư nước ngoài.

12. Các loại thuế có liên quan

12.1. Thuế Thu Nhập Cá Nhân

Văn bản pháp luật hướng dẫn về thuế thu nhập cá nhân bao gồm:

- Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân số 04/2007/QH12 được Quốc Hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 21 tháng 11 năm 2007, như được sửa đổi bổ sung bởi Luật số 26/2012/QH13 ngày 22 tháng 11 năm 2012 và Luật số 71/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014 (sau đây gọi chung là “**Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân**”);
- Nghị Định số 65/2013/NĐ-CP ngày 27/6/2013 của Chính Phủ hướng dẫn Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân, như được sửa đổi bổ sung bởi Nghị Định số 91/2014/NĐ-CP ngày 1 tháng 10 năm 2014 và Nghị Định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 2 năm 2015; và
- Thông Tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15 tháng 8 năm 2013 của Bộ Tài Chính hướng dẫn thực hiện Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân, Luật Sửa Đổi, Bổ Sung Một Số Điều Của Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân và Nghị Định số 65/2013/NĐ-CP của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân và Luật Sửa Đổi, Bổ Sung Một Số Điều Của Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân, như được sửa đổi bổ sung bởi Thông Tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25 tháng 8 năm 2014, Thông Tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10 tháng 10 năm 2014 và Thông Tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15 tháng 6 năm 2015.

Theo Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân và các văn bản hướng dẫn thi hành:

- (i) thu nhập từ đầu tư vốn bao gồm, ngoài các khoản khác, khoản thu nhập cá nhân nhận được từ lãi trái phiếu, tín phiếu và các giấy tờ có giá khác do các tổ chức trong nước phát hành, trừ thu nhập từ lãi tiền gửi tại các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và thu nhập từ lãi trái phiếu Chính Phủ. Đối với cá nhân cư trú và không cư trú, thuế suất đối với thu nhập từ đầu tư vốn áp dụng theo biểu thuế toàn phần là 5%; và
- (ii) thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán bao gồm, ngoài các khoản khác, khoản thu nhập cá nhân nhận được từ chuyển nhượng cổ phiếu, quyền mua cổ phiếu, trái phiếu, tín phiếu, chứng chỉ quỹ và các loại chứng khoán khác theo quy định của Luật Chứng khoán; thu nhập từ chuyển nhượng cổ phần của các cá nhân trong công ty cổ phần theo quy định của Luật Doanh nghiệp. Đối với cá nhân cư trú và không cư trú, thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán là 0,1% trên giá bán chứng khoán từng lần.

12.2. Thuế Thu Nhập Doanh Nghiệp

Văn bản pháp luật hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm:

- Luật Thuế Thu Nhập Doanh Nghiệp số 14/2008/QH12 được Quốc Hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 3 tháng 6 năm 2008, như được sửa đổi bổ sung bởi Luật số 32/2013/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2013 và Luật số 71/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014;
- Nghị Định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 2013 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế Thu Nhập Doanh Nghiệp và Luật Sửa Đổi, Bổ Sung Một Số Điều Của Luật Thuế Thu Nhập Doanh Nghiệp, như được sửa đổi bổ sung bởi Nghị Định số 91/2014/NĐ-CP ngày 1 tháng 10 năm 2014 và Nghị Định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 2 năm 2015;
- Thông Tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài Chính hướng dẫn thi hành Nghị Định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 2013 của Chính Phủ, như được sửa đổi bổ sung bởi Thông Tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25 tháng 8 năm 2014, Thông Tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10 tháng 10 năm 2014, Thông Tư số 26/2015/TT-BTC ngày 27 tháng 2 năm 2015 và Thông Tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2015; và
- Thông Tư số 103/2014/TT-BTC ngày 6 tháng 8 năm 2014 của Bộ Tài Chính hướng dẫn thực hiện nghĩa vụ thuế áp dụng đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài kinh doanh tại Việt Nam hoặc có thu nhập tại Việt Nam.

Đối với nhà đầu tư là tổ chức trong nước

Theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC, doanh nghiệp có thu nhập từ lãi vay thì khoản thu nhập này được xác định là khoản thu nhập khác và kê khai vào thu nhập chịu thuế khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp. Thuế suất đối với thu nhập này là 22%. Từ ngày 1/1/2016, thuế suất áp dụng là 20%.

Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán của doanh nghiệp là thu nhập có được từ việc chuyển nhượng cổ phiếu, trái phiếu, chứng chỉ quỹ và các loại chứng khoán khác theo quy định. Doanh nghiệp có thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán thì khoản thu nhập này được xác định là khoản thu nhập khác và kê khai vào thu nhập chịu thuế khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp. Thuế suất đối với thu nhập này là 22%. Từ ngày 1/1/2016, thuế suất áp dụng là 20%.

Đối với nhà đầu tư là tổ chức/cá nhân nước ngoài

Theo quy định pháp luật, đối tượng chịu thuế nhà thầu bao gồm, ngoài các tổ chức, cá nhân khác, tổ chức nước ngoài kinh doanh có cơ sở thường trú tại Việt Nam hoặc không có cơ sở thường trú tại Việt Nam, cá nhân nước ngoài kinh doanh là đối tượng cư trú tại Việt Nam hoặc không là đối tượng cư trú tại Việt Nam (sau đây gọi chung là “**Nhà Thầu Nước Ngoài**”, “**Nhà Thầu Phụ Nước Ngoài**”) kinh doanh tại Việt Nam hoặc có thu nhập phát sinh tại Việt Nam trên cơ sở hợp

BẢN CÁO BẠCH

đồng, thỏa thuận, hoặc cam kết giữa Nhà Thầu Nước Ngoài với tổ chức, cá nhân Việt Nam hoặc giữa Nhà Thầu Nước Ngoài với Nhà Thầu Phụ Nước Ngoài để thực hiện một phần công việc của hợp đồng, thỏa thuận hoặc cam kết giữa Nhà Thầu Nước Ngoài và bên Việt Nam.

Thu nhập chịu thuế nhà thầu bao gồm, ngoài các khoản thu nhập khác, thu nhập từ lãi trái phiếu và thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán. Do vậy, thu nhập từ lãi trái phiếu do tổ chức/cá nhân nước ngoài nắm giữ sẽ chịu thuế thu nhập doanh nghiệp là 5% và thu nhập từ chuyển nhượng trái phiếu sẽ chịu thuế thu nhập doanh nghiệp là 0,1%.

Trong trường hợp Hiệp định Tránh đánh thuế hai lần có quy định khác đi và có lợi hơn, các doanh nghiệp này có thể áp dụng các điều khoản của Hiệp định và thông báo cho bên Việt Nam về việc miễn, giảm thuế theo Hiệp định tại Việt Nam.

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết sẽ tiến hành khấu trừ thuế thay cho nhà thầu nước ngoài. Tuy nhiên Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có quyền, vào bất kỳ thời điểm nào và không phụ thuộc vào phương pháp khấu trừ thuế, khấu trừ thuế với mức cao hơn để nộp cho Ngân sách Nhà nước nếu Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tin rằng việc khấu trừ thuế như vậy là phù hợp với quy định của pháp luật. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không chịu trách nhiệm về bất kỳ nghĩa vụ thuế nào của các nhà đầu tư tiềm năng liên quan đến Trái Phiếu và bất kỳ khiếu nại nào về việc áp dụng phương thức khấu trừ thuế.

Thuế giá trị gia tăng

Văn bản pháp luật hướng dẫn về thuế giá trị gia tăng bao gồm:

- Luật Thuế Giá Trị Gia Tăng số 13/2008/QH12 được Quốc Hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 3 tháng 6 năm 2008, như được sửa đổi bổ sung bởi Luật số 31/2013/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2013, Luật số 71/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014 và Luật số 106/2016/QH13 ngày 06 tháng 4 năm 2016;
- Nghị Định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật Thuế Giá Trị Gia Tăng, như được sửa đổi bổ sung bởi Nghị Định số 91/2014/NĐ-CP ngày 1 tháng 10 năm 2014, Nghị Định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 2 năm 2015 và Nghị Định số 100/2016/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2016; và
- Thông Tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Bộ Tài Chính hướng dẫn thi hành Luật Thuế Giá Trị Gia Tăng và Nghị Định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2013, như được sửa đổi bổ sung bởi Thông Tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25 tháng 8 năm 2014, Thông Tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10 tháng 10 năm 2014, Thông Tư số 26/2015/TT-BTC ngày 27 tháng 2 năm 2015, Thông Tư số 193/2015/TT-BTC ngày 24 tháng 11 năm 2015, Thông Tư số 130/2016/TT-BTC ngày 12 tháng 08 năm 2016 và Thông Tư số 173/2016/TT-BTC ngày 28 tháng 10 năm 2016.

Theo quy định trên, thu nhập từ lãi trái phiếu và thu nhập từ chuyển nhượng trái phiếu sẽ không chịu thuế giá trị gia tăng.

BẢN CÁO BẠCH

VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT

1. TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT:

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA

Địa chỉ : 313B – 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3, Thành Phố Hồ Chí Minh

Số fax : (84-28) 3915 38 88

Số điện thoại : (84) 906 35 38 38

Website : www.novaland.com.vn

2. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

CÔNG TY TNHH PRICEWATERHOUSECOOPERS VIỆT NAM

Địa chỉ : Tầng 8, Saigon Tower, 29 Lê Duẩn, Quận 1, Thành Phố Hồ Chí Minh

Số fax : (84-28) 3825 1947

Số điện thoại : (84-28) 3823 0796

Website : www.pwc.com/vn

3. TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT:

CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN KỸ THUẬT

Địa chỉ : Tầng 10 và 21, Toà nhà Techcombank, 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành Phố Hà Nội

Số fax : (84-24) 3944 6583

Số điện thoại : (84-24) 3944 6368

Website : www.tcbs.com.vn

4. ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU:

CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN KỸ THUẬT

Địa chỉ : Tầng 10 và 21, Toà nhà Techcombank, 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành Phố Hà Nội

Số fax : (84-24) 3944 6583

Số điện thoại : (84-24) 3944 6368

Website : www.tcbs.com.vn

5. TỔ CHỨC TƯ VẤN PHÁP LÝ:

CÔNG TY LUẬT TNHH QUỐC TẾ VIỆT NAM (VILAF – HỒNG ĐỨC)

Địa chỉ : Phòng 4.4-4.6, Toà nhà MPlaza, 39 Lê Duẩn, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Số fax : (84-28) 3827 7303

Số điện thoại : (84-28) 3827 7300

BẢN CÁO BẠCH

VII. CÁC PHỤ LỤC

1. Phụ lục I: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết;
2. Phụ lục II: Bản sao hợp lệ Điều lệ công ty đính kèm phụ lục sửa đổi bổ sung của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết;
3. Phụ lục III: Báo cáo tài chính đã kiểm toán cho năm tài chính 2015, 2016 và Báo cáo tài chính đã soát xét kết thúc ngày 30/06/2017 của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết;
4. Phụ lục IV: Bản sao Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu số 07/BHA/TCBS-NVLG ký ngày 08 tháng 08 năm 2017 giữa Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết và Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu;

BẢN CÁO BẠCH

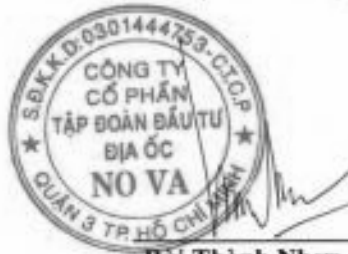
BẢN CÁO BẠCH

Bản Cáo Bạch này được ban hành ngày 30 tháng 10 năm 2017

TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT

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

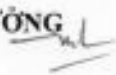
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 



Bùi Thành Nhơn

TỔNG GIÁM ĐỐC

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

KẾ TOÁN TRƯỞNG 



Bùi Xuân Huy



Hoàng Thu Châu



Trần Thị Thanh Vân

TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT

CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thị Thu Hiền

Theo ủy quyền số 011/2016/UQ-CT ngày 27 tháng 10 năm 2016 của Chủ tịch Hội đồng Thành viên