

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

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 18/9/1992 và điều chỉnh lần thứ 38 ngày 24/11/2016)



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

Quyết định đăng ký niêm yết số: 500 /QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán
Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19 tháng 12 năm 2016)

TỔ CHỨC TƯ VẤN CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN



BẢN CÁO BẠCH NÀY VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TẠI:

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

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

Điện thoại: (84) 906 353 838 Fax: (84-8) 39 15 38 88 Website: www.novaland.com.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN (SSI)

Trụ sở chính: 72 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-8) 38 24 28 97 Fax: (84-8) 38 24 29 97 Website: www.ssi.com.vn

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN:

Họ và tên: Phan Thành Huy

Chức vụ: Tổng Giám đốc

Điện thoại: (84) 906 353 838 Ext: 1066 Fax: (84-8) 39 15 38 88 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 18/9/1992 và điều chỉnh lần thứ 38 ngày 24/11/2016)



NIÊM YẾT CỔ PHIẾU

TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP HỒ CHÍ MINH

Tên cổ phiếu	:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
Loại cổ phiếu	:	Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá	:	10.000 đồng/cổ phiếu
Tổng số lượng niêm yết	:	589.369.234 cổ phần
Tổng giá trị niêm yết	:	5.893.692.340.000 đồng

TỔ CHỨC TƯ VẤN

Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn (SSI)

Trụ sở chính

Địa chỉ: 72 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành Phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-8) 38 24 28 97

Fax: (84-8) 38 24 29 97

E-mail: ssi@ssi.com.vn

Website: www.ssi.com.vn

Chi nhánh Hà Nội

Địa chỉ: 1C Ngô Quyền, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 39 36 63 21

Fax: (84-4) 39 36 63 11

E-mail: ssi-hn@ssi.com.vn

Website: www.ssi.com.vn

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

Điện thoại: (84-8) 38 23 07 96

Fax: (84-8) 38 25 19 47

Email: richard.peters@vn.pwc.com

Website: www.pwc.com/vn

MỤC LỤC

I.	CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	10
1.	Rủi ro về kinh tế	10
2.	Rủi ro về luật pháp	12
3.	Rủi ro do đặc thù ngành.....	13
4.	Rủi ro pha loãng do phát hành cổ phần phổ thông để chuyển đổi nợ.....	14
5.	Rủi ro về biến động giá cổ phiếu	15
6.	Rủi ro khác	15
II.	NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....	16
1.	Tổ chức niêm yết	16
2.	Tổ chức tư vấn.....	16
III.	CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT	17
IV.	TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT	19
1.	Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	19
1.1	Giới thiệu chung về Tổ chức niêm yết	19
1.1.1	Thông tin chung	19
1.1.2	Ngành nghề kinh doanh chính	19
1.2	Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	20
1.3	Quá trình tăng Vốn điều lệ	22
2.	Cơ cấu tổ chức của Công ty	27
3.	Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty.....	28
3.1	Đại hội đồng cổ đông	28
3.2	Hội đồng Quản trị	28
3.3	Ban Kiểm soát.....	29
3.4	Các Bộ phận báo cáo cho Hội đồng Quản trị	29
3.4.1	Văn phòng Hội đồng Quản trị.....	29
3.4.2	Kiểm soát nội bộ.....	29
3.4.3	Quản trị thương hiệu tập đoàn	29
3.4.4	Quan hệ báo chí.....	29
3.5	Ban Tổng Giám đốc	29
3.6	Các Khối Chức năng	30
3.6.1	Khối Đầu tư	30
3.6.2	Khối Thương mại	30
3.6.3	Khối Quản lý dự án	30
3.6.4	Khối Triển khai dự án.....	30
3.6.5	Khối Hoạt động	30

3.6.6	Khối Pháp chế	30
3.6.7	Khối Tài chính và Kế toán	31
3.6.8	Khối Nguồn nhân lực	31
4.	Danh sách Cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty; Danh sách Cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ; Cơ cấu Cổ đông	31
4.1	Danh sách Cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty	31
4.2	Cơ cấu Cổ đông của Công ty	31
5.	Danh sách những Công ty mẹ và Công ty con của Tổ chức niêm yết, những Công ty mà Tổ chức 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 niêm yết	32
5.1	Danh sách Công ty mẹ	32
5.2	Danh sách các Công ty con	33
5.3	Danh sách các Công ty liên kết	34
5.4	Danh sách những Công ty mà Tổ chức niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối	34
5.5	Danh sách những Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc chi phối cổ phần đối với Tổ chức niêm yết	34
6.	Hoạt động kinh doanh	35
6.1	Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm	35
6.1.1	Hoạt động kinh doanh chính	35
6.1.2	Các Dự án bất động sản của Công ty	35
6.1.2.1	Dự án Galaxy 9, Quận 4	41
6.1.2.2	Dự án Icon 56, Quận 4	42
6.1.2.3	Dự án Lexington Residence, Quận 2	43
6.1.2.4	Dự án Tropic Garden, Quận 2	44
6.1.2.5	Dự án Sunrise City, Quận 7	45
6.1.2.6	Dự án The Prince Residence, Quận Phú Nhuận	47
6.1.3	Các Dự án đang phát triển	48
6.1.3.1	Dự án Sài Gòn Mê Linh Tower, Quận 1	48
6.1.3.2	Dự án RiverGate, Quận 4	49
6.1.3.3	Dự án Saigon Royal Residence, Quận 4	51
6.1.3.4	Dự án The Tresor, Quận 4	52
6.1.3.5	Dự án Lakeview City, Quận 2	54
6.1.3.6	Dự án The Sun Avenue, Quận 2	55
6.1.3.7	Dự án Water Bay (Bình Khánh), Quận 2	57
6.1.3.8	Dự án Lucky Dragon, Quận 9	58
6.1.3.9	Dự án Golf Park, Quận 9	60
6.1.3.10	Dự án Palm Marina, Quận 9	61
6.1.3.11	Dự án Wilton Tower, Quận Bình Thạnh	62
6.1.3.12	Dự án Lucky Palace, Quận 6	64
6.1.3.13	Dự án Harbor City, Quận 8	65
6.1.3.14	Dự án Sunrise Cityview, Quận 7	67
6.1.3.15	Dự án Sunrise Riverside, Huyện Nhà Bè	68
6.1.3.16	Dự án GardenGate, Quận Phú Nhuận	70
6.1.3.17	Dự án Golden Mansion, Quận Phú Nhuận	71
6.1.3.18	Dự án Kingston Residence, Quận Phú Nhuận	73
6.1.3.19	Dự án Orchard Garden, Quận Phú Nhuận	74

6.1.3.20	Dự án Orchard Parkview, Quận Phú Nhuận	76
6.1.3.21	Dự án Newton Residence, Quận Phú Nhuận.....	77
6.1.3.22	Dự án Botanica Premier, Quận Tân Bình.....	79
6.1.3.23	Dự án The Botanica, Quận Tân Bình	80
6.1.3.24	Dự án Richstar, Quận Tân Phú	81
6.1.3.25	Dự án Serai Nova Phù Sa Resort, Cần Thơ	83
6.1.4	Cơ cấu Doanh thu và Lợi nhuận theo từng nhóm sản phẩm	84
6.2	Nguyên vật liệu.....	86
6.2.1	Nguồn nguyên vật liệu.....	86
6.2.2	Sự ổn định của nguồn nguyên vật liệu.....	86
6.2.3	Ảnh hưởng của giá nguyên vật liệu lên Doanh thu và Lợi nhuận Công ty	87
6.3	Chi phí sản xuất	88
6.4	Trình độ công nghệ	89
6.5	Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới (nếu có).....	89
6.6	Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm dịch vụ	89
6.7	Hoạt động Marketing	90
6.8	Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền	92
6.9	Các hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc đã ký kết.....	92
7.	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	93
7.1	Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh	93
7.2	Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh.....	98
7.2.1	Thuận lợi	98
7.2.2	Khó khăn và thách thức	99
8.	Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành	100
8.1	Vị thế của Công ty trong ngành.....	100
8.2	Triển vọng phát triển của ngành	102
8.3	So sánh tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong cùng ngành	108
8.4	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.....	110
9.	Chính sách đối với người lao động.....	111
9.1	Số lượng người lao động trong Công ty	111
9.2	Chính sách đối với người lao động.....	111
9.2.1	Chính sách đào tạo	111
9.2.2	Chính sách tiền lương, thưởng, phúc lợi.....	112
10.	Chính sách cổ tức.....	113
11.	Tình hình hoạt động tài chính	114
11.1	Các chỉ tiêu cơ bản trong năm vừa qua.....	114
11.1.1	Trích khấu hao Tài sản cố định.....	114

11.1.2	Mức lương bình quân	115
11.1.3	Thanh toán các khoản nợ đến hạn	115
11.1.4	Các khoản phải nộp theo luật định	115
11.1.5	Trích lập các Quỹ theo luật định	115
11.1.6	Tổng dư nợ vay.....	116
11.1.7	Tình hình công nợ hiện nay	121
11.2	Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu	123
12.	Hội đồng Quản trị; Ban Giám đốc; Ban Kiểm soát; Giám đốc Tài chính; Kế toán trưởng	125
12.1	Hội đồng Quản trị	126
12.1.1	Ông Bùi Thành Nhơn - Chủ tịch Hội đồng Quản trị	126
12.1.2	Ông Bùi Cao Nhật Quân - Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	129
12.1.3	Ông Phan Thành Huy - Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc	130
12.1.4	Bà Hoàng Thu Châu - Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	132
12.1.5	Bà Công Huyền Tôn Nữ Mỹ Liên - Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập.....	133
12.2	Ban Tổng Giám đốc	135
12.2.1	Ông Phan Thành Huy - Tổng Giám đốc	135
12.2.2	Ông Bùi Cao Nhật Quân - Phó Tổng Giám đốc.....	135
12.2.3	Ông Chan Hong Wai - Phó Tổng Giám đốc.....	135
12.2.4	Ông Bùi Xuân Huy - Phó Tổng Giám đốc	136
12.2.5	Ông Lê Hồng Phúc - Phó Tổng Giám đốc	137
12.2.6	Bà Võ Thị Thu Vân - Phó Tổng Giám đốc	138
12.2.7	Bà Hoàng Thu Châu - Phó Tổng Giám đốc.....	140
12.3	Ban Kiểm soát.....	140
12.3.1	Bà Nguyễn Thị Minh Thanh - Trưởng Ban Kiểm soát	140
12.3.2	Ông Nguyễn Vũ Duy - Thành viên Ban Kiểm soát	141
12.3.3	Bà Nguyễn Anh Thi - Thành viên Ban Kiểm soát	142
12.4	Kế toán trưởng	144
12.4.1	Bà Trần Thị Thanh Vân - Kế toán trưởng	144
13.	Tài sản	145
13.1	Hàng tồn kho	145
13.2	Tài sản cố định	146
13.3	Giá trị quyền sử dụng đất - Bất động sản đầu tư.....	147
14.	Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức trong năm tiếp theo.....	148
14.1	Kế hoạch	148
14.2	Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2016 và 2017	148
14.3	Kế hoạch đầu tư, Dự án đã được Hội đồng Quản trị, Đại hội đồng cổ đông thông qua	149
14.4	Kế hoạch tăng Vốn điều lệ.....	150
15.	Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch Lợi nhuận và Cổ tức.....	151
16.	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức đăng ký niêm yết.....	151

16.1	Cổ phần ưu đãi chuyển đổi	151
16.2	Cổ phần phổ thông chuyển đổi nợ	152
17.	Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết.....	153
V.	CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT	154
1.	Loại chứng khoán: cổ phần phổ thông	154
2.	Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần	154
3.	Tổng số chứng khoán niêm yết: 589.369.234 cổ phần	154
4.	Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc tổ chức niêm yết.....	154
5.	Phương pháp tính giá	156
5.1	Phương pháp Đánh giá lại Giá trị tài sản ròng (RNAV).....	156
5.2	Giá của đợt chào bán riêng lẻ gần nhất.....	162
5.3	Phương pháp so sánh Hệ số giá cổ phần trên mức sinh lợi bình quân mỗi cổ phần: Price/Earnings (P/E).....	162
5.4	Tổng hợp giá cổ phần Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va theo các phương pháp trên	163
6.	Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài.....	163
7.	Các loại thuế liên quan	164
7.1	Đối với Công ty.....	164
7.2	Đối với nhà đầu tư	164
VI.	CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT.....	166
1.	Tổ chức niêm yết	166
2.	Tổ chức tư vấn.....	166
3.	Tổ chức kiểm toán:	167
VII.	DANH MỤC CÁC VĂN BẢN PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN	168
VIII.	PHỤ LỤC	171

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 1: Sàn giao dịch.....	27
Bảng 2: Chi nhánh - Sàn giao dịch.....	28
Bảng 3: Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần tại ngày 12/12/2016	31
Bảng 4: Cơ cấu Cổ đông của Công ty tại thời điểm 12/12/2016.....	31
Bảng 5: Danh sách các Công ty con của Tập đoàn Novaland.....	33
Bảng 6: Danh sách các Công ty liên kết của Tập đoàn Novaland	34
Bảng 7: Danh sách các Dự án bất động sản do Tập đoàn Novaland phát triển đến ngày 30/9/2016.....	37
Bảng 8: Cơ cấu Doanh thu năm 2014, năm 2015 và 9 tháng đầu năm 2016 theo từng nhóm sản phẩm	84
Bảng 9: Cơ cấu lợi nhuận gộp năm 2014, 2015 và 9 tháng đầu năm 2016 từng nhóm sản phẩm.....	86
Bảng 10: Quỹ đất trống chưa triển khai của Công ty	87
Bảng 11: Các nhà cung cấp lớn của Công ty.....	87
Bảng 12: Tỷ trọng các yếu tố Chi phí trên Doanh thu thuần năm 2014, 2015 và	88
Bảng 13: Danh sách các hợp đồng dịch vụ có giá trị lớn.....	92
Bảng 14: Kết quả hoạt động kinh doanh Công ty Mẹ năm 2014, 2015 và 9 tháng đầu năm 2016	93
Bảng 15: Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty năm 2014, 2015 và 9 tháng đầu năm 2016	93
Bảng 16: Những Dự án được bàn giao năm 2015.....	94
Bảng 17: Những Dự án dự kiến phát triển trong năm 2016, nhưng không giới hạn	96
Bảng 18: Những Dự án mở bán trong năm 2015 và 9 tháng đầu năm 2016	99
Bảng 19: Những Dự án tiêu biểu đã hoàn thành hoặc đang được phát triển bởi Chủ đầu tư khác.....	100
Bảng 20: Những giải thưởng tiêu biểu	101
Bảng 21: Những Dự án hạ tầng trọng điểm tại TP HCM	108
Bảng 22: So sánh các chỉ tiêu về tình hình hoạt động kinh doanh năm 2015	108
Bảng 23: So sánh các chỉ tiêu về tài chính.....	109
Bảng 24: Những Dự án mở bán trong 9 tháng đầu năm 2016	111
Bảng 25: Cơ cấu trình độ lao động	111
Bảng 26: Tỷ lệ chi trả cổ tức 2014-2016	114
Bảng 27: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước.....	115
Bảng 28: Trích lập Quỹ của Công ty	115
Bảng 29: Tổng dư nợ vay của Công ty	116
Bảng 30: Chi tiết khoản Vay ngắn hạn ngân hàng tại 30/9/2016.....	116
Bảng 31: Chi tiết khoản Vay dài hạn ngân hàng và các Trái phiếu phát hành tại 30/9/2016	118
Bảng 32: Chi tiết các khoản phải thu của Công ty	122
Bảng 33: Chi tiết các khoản phải trả của Công ty	122
Bảng 34: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty Mẹ.....	123
Bảng 35: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty.....	124
Bảng 36: Danh sách Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và Kế toán trưởng.....	125
Bảng 37: Danh sách hàng tồn kho	145
Bảng 38: Tình hình Tài sản cố định của Công ty	146
Bảng 39: Giá trị quyền sử dụng đất - Tài sản cố định vô hình tại ngày 30/9/2016	146
Bảng 40: Giá trị quyền sử dụng đất - Bất động sản đầu tư tại ngày 30/9/2016.....	147
Bảng 41: Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2016 và 2017	148
Bảng 42: Những Dự án dự kiến phát triển, nhưng không giới hạn, trong năm 2016	149

DANH MỤC HÌNH

Hình 1: Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam giai đoạn 2005 - 2015	10
Hình 2: Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam giai đoạn 2005 - 2015.....	11
Hình 3: Cơ cấu tổ chức của Công ty	27
Hình 4: Cơ cấu bộ máy quản lý Công ty	28
Hình 5: Bản đồ phân bố vị trí các Dự án bất động sản của Tập đoàn Novaland.....	36
Hình 6: Số lượng Căn hộ và Officetel đã bán 2011 - 2015 và 9 tháng đầu năm 2016.....	95
Hình 7: Doanh thu và Lợi nhuận sau thuế của Công ty 2011 - 2015 và 9 tháng đầu năm 2016.....	95
Hình 8: Thu nhập bình quân đầu người giai đoạn 2008 - 2015	102
Hình 9: Lạm phát và Lãi suất ngắn hạn.....	103
Hình 10: Cơ cấu dân số Việt Nam giai đoạn 2009 - 2015.....	103
Hình 11: Tốc độ đô thị hóa của Việt Nam so với các nước trong khu vực năm 2015	104
Hình 12: Tình hình FDI vào Việt Nam giai đoạn 2012 - 2015	104
Hình 13: Tỷ trọng vốn FDI theo địa phương năm 2015	105
Hình 14: Sơ đồ các Tuyến Metro tại TP HCM.....	106
Hình 15: Sơ đồ đường cao tốc TP HCM - Long Thành - Dầu Giây	107
Hình 16: Sơ đồ đường cao tốc Bến Lức - TP HCM - Long Thành.....	107
Hình 17: Số lượng căn hộ mở bán và được tiêu thụ trong giai đoạn 2014 - 2015	110

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

Kết quả kinh doanh và triển vọng phát triển của Tập đoàn Novaland có thể bị ảnh hưởng bởi bất kỳ rủi ro nào được đề cập dưới đây. Những rủi ro và khả năng không chắc chắn khác mà Tập đoàn Novaland chưa đề cập, hoặc đánh giá là không đáng kể, cũng có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tập đoàn Novaland, và vì thế ảnh hưởng đến giá cổ phần của Công ty sau khi niêm yết.

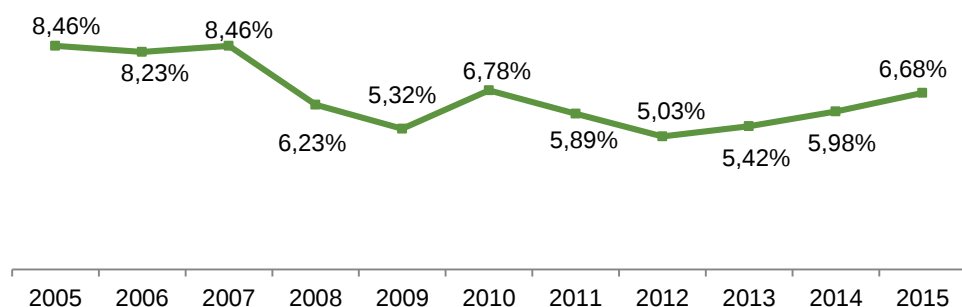
1. Rủi ro về kinh tế

Tập đoàn Novaland là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực chính là kinh doanh BĐS. Các dự án BĐS do Tập đoàn Novaland đầu tư và phát triển nằm trong lãnh thổ Việt Nam, vì vậy, hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ phụ thuộc vào các điều kiện kinh tế trong nước. Trong những năm qua, Chính phủ Việt Nam đã và đang thực hiện nhiều biện pháp để khuyến khích tăng trưởng kinh tế và phân bổ hợp lý các nguồn lực, hỗ trợ nền kinh tế có những bước tăng trưởng đáng kể so với những năm trước đây cũng như so với các quốc gia khác trong khu vực.

Tăng trưởng kinh tế (tăng trưởng GDP): là yếu tố vĩ mô quan trọng ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng của hầu hết các lĩnh vực của nền kinh tế và có ảnh hưởng lớn đến chu kỳ của ngành BĐS. Trong những năm gần đây, Theo Tổng cục thống kê, tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam tương đối khả quan với mức tăng lần lượt là 5,42% năm 2013, 5,98% năm 2014 và 6,68% năm 2015. Mục tiêu đặt ra cho tăng trưởng GDP năm 2016 vào khoảng 6,7% với kỳ vọng nền kinh tế sẽ ổn định và duy trì đà tăng trưởng của năm 2015. Trong 9 tháng đầu năm 2016, GDP tăng 5,93% so với cùng kỳ năm trước, tuy cao hơn tốc độ tăng của cùng kỳ các năm 2012 - 2014 nhưng có dấu hiệu chững lại so với tốc độ tăng 6,53% của 9 tháng đầu năm 2015.

Tăng trưởng GDP được duy trì ở mức khá giúp gia tăng thu nhập và cải thiện tâm lý của người tiêu dùng. Đây là nhân tố thúc đẩy nhu cầu thực cũng như đầu tư trong thị trường BĐS. Tốc độ tăng trưởng kinh tế là chỉ báo quan trọng để Tập đoàn Novaland đưa ra các chiến lược kinh doanh phù hợp cho từng thời kỳ. Chính vì thế, hoạt động kinh doanh của Tập đoàn Novaland trong những năm gần đây bám sát với nhu cầu của thị trường và phù hợp với năng lực tài chính của Công ty

Hình 1: Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam giai đoạn 2005 - 2015

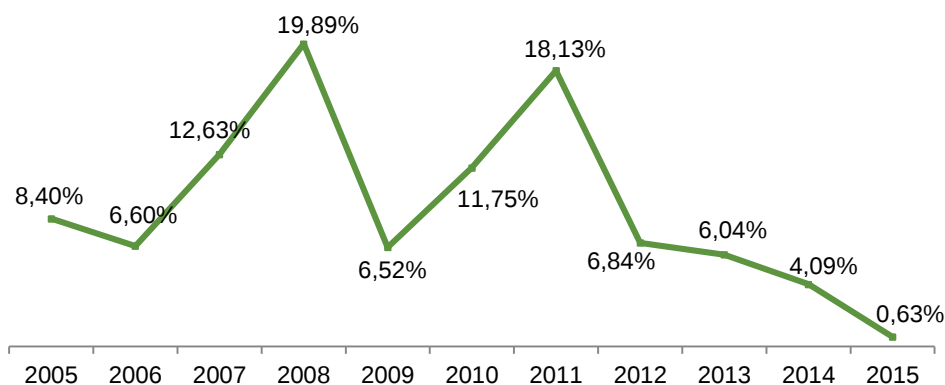


Nguồn: Tổng cục thống kê

Lạm phát: Từ mức lạm phát 2 con số vào những năm trước năm 2012, Chính phủ đã điều hành chính sách kiềm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô một cách quyết liệt, từ đó lạm phát đã giảm ở mức 6,84% năm 2012 xuống còn 0,63% năm 2015. Đây là tỷ lệ lạm phát thấp nhất trong vòng 15 năm qua. Lạm phát thấp là dấu hiệu tích cực trong việc tăng chi tiêu mua nhà, đầu tư BĐS và cũng là cơ sở để NHNN giảm lãi suất cho vay, nới lỏng chính sách tiền tệ, khuyến khích người dân và doanh nghiệp vay tiền ngân hàng, đáp ứng nhu cầu trong các lĩnh vực nói chung và ngành BĐS nói riêng. Trong năm 2016, Chính phủ tiếp tục đặt mục tiêu CPI không quá 5% nhằm thúc đẩy nền kinh tế phát triển. CPI bình quân 9 tháng đầu năm 2016 tăng 2,07% so với bình quân cùng kỳ năm 2015, tuy cao hơn so với mức tăng 0,74% của bình quân cùng kỳ năm trước nhưng vẫn thấp hơn nhiều so với kế hoạch đề ra của năm 2016.

Đối với doanh nghiệp hoạt động trong ngành BĐS như Tập đoàn Novaland, trường hợp lạm phát tăng cao sẽ ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty thông qua sự gia tăng của các chi phí đầu vào, đặc biệt là chi phí nguyên vật liệu, xây dựng, nhân công và lãi vay. Ban Lãnh đạo Tập đoàn Novaland thường xuyên thực hiện việc: (1) đánh giá các chi phí phát sinh thực tế; (2) lập kế hoạch chi phí phù hợp cho từng giai đoạn; (3) điều chỉnh giá bán sản phẩm phù hợp với tình hình thực tế nhằm duy trì biên lợi nhuận ở mức hiệu quả và giảm thiểu rủi ro của việc gia tăng lạm phát gây ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Hình 2: Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam giai đoạn 2005 - 2015

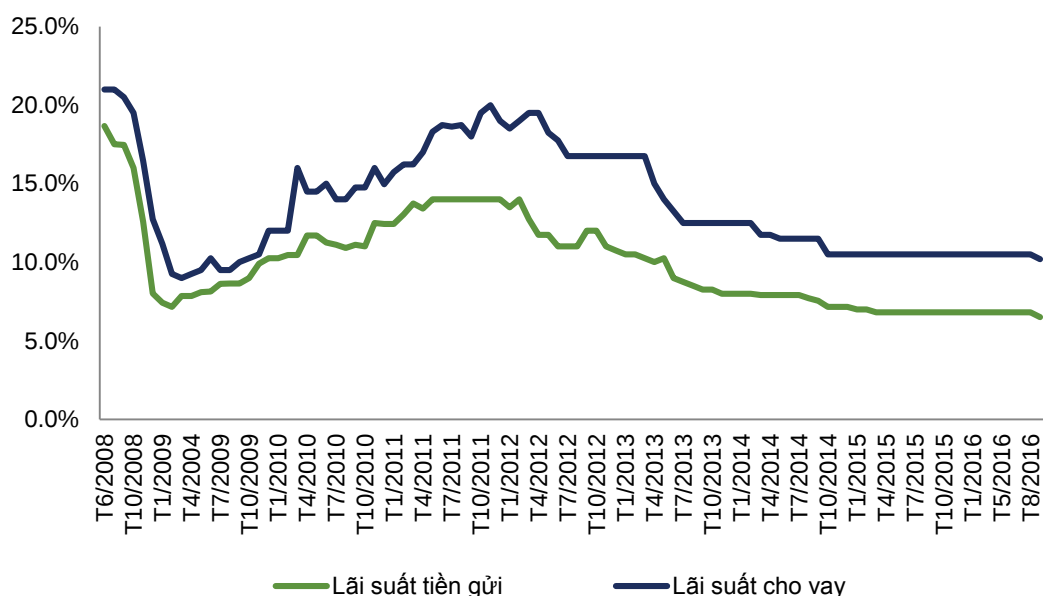


Nguồn: Tổng cục thống kê

Lãi suất: có vai trò rất quan trọng đối với sự phát triển của ngành BĐS. Sự biến động của lãi suất sẽ ảnh hưởng đến khả năng chi trả của người mua nhà. Lãi suất giảm giúp cho người mua có thể dễ dàng tiếp cận các khoản vay, tiết kiệm chi phí và từ đó làm gia tăng nhu cầu đầu tư vào BĐS. 9 tháng đầu năm 2016, mặt bằng lãi suất huy động và cho vay tương đối ổn định. Theo đó, lãi suất huy động bằng đồng Việt Nam kỳ hạn dưới 12 tháng phổ biến ở mức 6,5 - 6,8%/năm, lãi suất cho vay bằng đồng Việt Nam kỳ hạn dưới 12 tháng đã giảm xuống còn khoảng 9 - 11%/năm từ mức 20% - 22%/năm trong giai đoạn năm 2008.

Bên cạnh đó, lãi suất ở mức thấp đã cải thiện tính thanh khoản cũng như tăng khả năng tiếp cận tín dụng của các doanh nghiệp kinh doanh trong lĩnh vực BĐS nói chung và Tập đoàn Novaland nói riêng. Mức lãi suất tương đối hợp lý như hiện nay sẽ hỗ trợ cho Công ty trong việc giảm chi phí lãi vay, tác động tích cực đến kết quả kinh doanh của Công ty trong năm 2016 và các năm tiếp theo.

Hình 3: Biến động lãi suất ngắn hạn bình quân (dưới 12 tháng) trong giai đoạn 2008 - 2016



Nguồn: SSI tổng hợp

2. Rủi ro về luật pháp

Hoạt động kinh doanh BĐS của Tập đoàn Novaland chịu sự điều chỉnh của pháp luật, chính sách và các quy định tại Việt Nam như: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thương mại, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh BĐS. Trong đó, Luật Kinh doanh BĐS, Luật Nhà ở và Luật Đầu tư được Quốc hội ban hành cuối năm 2014, có hiệu lực từ ngày 1/7/2015 sẽ có một số ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Tập đoàn Novaland: (1) 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, (2) các doanh nghiệp kinh doanh BĐS, 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 thể chấp) sao cho nhà ở sẽ bán không còn nằm trong phạm vi thế chấp nữa.

Hệ thống pháp luật Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện, vì thế, các luật và văn bản hướng dẫn có thể sẽ còn được điều chỉnh cho phù hợp với sự phát triển của nền kinh tế. Những thay đổi của hệ thống pháp luật, chính sách trong nước có thể ảnh hưởng đến kế hoạch và hoạt động kinh doanh của Công ty. Để kịp thời dự báo, ứng phó cũng như giúp Công ty có sự chuẩn bị tốt nhất đối với những thay đổi trong chính sách về luật, Tập đoàn Novaland đã tổ chức một bộ phận pháp lý nội bộ chuyên trách, thường xuyên cập nhật các văn bản pháp luật mới với Ban Lãnh đạo và các Bộ phận có liên quan của Công ty.

3. Rủi ro do đặc thù ngành

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực BĐS, ngoài các rủi ro nêu trên, Tập đoàn Novaland có khả năng đối mặt với một số rủi ro đặc thù ngành như sau:

Rủi ro cạnh tranh: Cùng với sự hồi phục của nền kinh tế trong những năm gần đây, thị trường BĐS cả nước nói chung và tại TP HCM nói riêng đã có nhiều dấu hiệu khởi sắc. Một số tên tuổi lớn đang sở hữu các dự án tại khu vực TP HCM và các tỉnh lân cận có thể kể đến là các doanh nghiệp Việt Nam như Tập đoàn VinGroup, Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng, Công ty CP Him Lam, Công ty CP BĐS Tiến Phước, Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt, Tập đoàn SSG... và cả những thương hiệu nước ngoài như CapitaLand, Keppel Land... Những doanh nghiệp này đều có thể là đối thủ cạnh tranh về mặt thị phần với Tập đoàn Novaland. Do vậy, để tăng tính cạnh tranh cũng như để xây dựng vị thế trên thị trường BĐS tại khu vực TP HCM, Công ty đã và đang định hướng đến phân khúc thị trường được các nhà đầu tư quan tâm và yêu thích, những Dự án Căn hộ trung và cao cấp với quy mô vừa và diện tích đa dạng phổ biến từ 50 m² đến 120 m².

Rủi ro liên quan đến tiến độ thực hiện dự án: Một trong những rủi ro đặc thù của ngành kinh doanh BĐS liên quan trực tiếp đến tiến độ thực hiện dự án, vốn có thể bị ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố như: (1) tiến độ đền bù giải tỏa mặt bằng, (2) giải quyết các vấn đề pháp lý, (3) tiến độ giải ngân nguồn vốn... Do Tập đoàn Novaland đang triển khai thực hiện rất nhiều Dự án, trong trường hợp tiến độ thực hiện không được đảm bảo như kế hoạch đề ra, kết quả kinh doanh của Công ty sẽ không đạt được như dự kiến. Tuy vậy, với đội ngũ cán bộ nhân viên có trình độ chuyên môn cao và nhiều năm kinh nghiệm trong ngành, Công ty đã lên kế hoạch nhiều phương án khác nhau nhằm hạn chế những rủi ro có thể dẫn đến chậm tiến độ cũng như có những giải pháp xử lý phù hợp khi dự án bị kéo dài so với kế hoạch; điều này giúp Công ty kiểm soát tốt chi phí cho từng dự án.

Rủi ro biến động giá nguyên vật liệu: Tập đoàn Novaland hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh BĐS nên giá cả nguyên vật liệu xây dựng chiếm tỷ trọng lớn trong tổng chi phí đầu vào của Công ty. Việc giá cả nguyên vật liệu biến động sẽ làm ảnh hưởng trực tiếp đến giá vốn của các sản phẩm kinh doanh và tác động đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên, trên thực tế, để giảm thiểu những rủi ro có thể phát sinh, Tập đoàn Novaland có khả năng đàm phán và ký kết các hợp đồng trực tiếp với các nhà cung cấp nguyên vật liệu trong nước cũng như nước ngoài, giúp Công ty có thể kiểm soát chi phí đầu vào và giảm thiểu những biến động về giá.

Rủi ro về khả năng huy động vốn đầu tư: Trong năm 2016 và 2017, Tập đoàn Novaland đang và sẽ tiếp tục triển khai việc đầu tư vào hàng loạt các Dự án BĐS nhằm nâng cao vị thế của Công ty trên thị trường. Do đó, nhu cầu vốn cho hoạt động đầu tư dự kiến sẽ tăng cao trong thời gian tới. Ngoài việc tận dụng tối đa nguồn tiền khách hàng ứng trước của từng Dự án để đầu tư cho chính Dự án đó, Công ty còn lên kế hoạch huy động vốn từ nhiều nguồn khác nhau như: (1) vay từ các tổ chức tài chính tín dụng; (2) tái sử dụng vốn tự có từ các Dự án đã hoàn thành; (3) phát hành cổ phiếu để tăng Vốn, (4) huy động vốn thông qua thị trường vốn quốc tế... Do đó, việc Công ty có huy động được từ các nguồn tài chính như dự định hay không sẽ ảnh hưởng đến việc triển khai Dự án cũng như kết quả kinh doanh của Công ty trong các năm tiếp theo.

Rủi ro liên quan đến khả năng thanh toán: Tương tự như các công ty khác hoạt động trong ngành BĐS, Tập đoàn Novaland có tổng mức dư nợ vay khá lớn tại các ngân hàng nhằm mục đích đẩy mạnh các hoạt động M&A cũng như phát triển dự án. Tính tới thời điểm 30/9/2016, tổng dư nợ vay ngắn hạn và dài hạn của Công ty là 12.051 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 37,1% trên tổng nguồn vốn. Công ty sử dụng chủ yếu nguồn tiền thu được từ hoạt động kinh doanh để trả lãi và gốc. Vì vậy, khi gặp phải các vấn đề về tiến độ thi công bị đình trệ, hoặc thị trường BĐS đóng băng dẫn đến nhu cầu mua nhà của khách hàng giảm sẽ gây ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng chi trả các khoản nợ vay đến hạn của Công ty. Để giảm thiểu các rủi ro liên quan đến khả năng thanh toán các khoản nợ vay, trong năm 2015 và 2016, Công ty liên tục 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.

Rủi ro liên quan đến tính thanh khoản tài sản: Tài sản của Tập đoàn Novaland là các Dự án BĐS có giá trị lớn, thời gian từ lúc mở bán đến lúc bàn giao thường kéo dài từ 24 đến 30 tháng. Do đó, cũng như các doanh nghiệp BĐS khác, tài sản của Tập đoàn Novaland có tính thanh khoản tương đối thấp, làm hạn chế khả năng chuyển tài sản thành tiền mặt hoặc đòi hỏi giá bán sản phẩm phải giảm đáng kể để có thể bán nhanh các tài sản đó, đặc biệt trong điều kiện thị trường BĐS sụt giảm hoặc đóng băng. Hiện nay, hầu hết các Dự án của Tập đoàn Novaland đều tọa lạc ở những vị trí đắc địa, nằm trong khu dân cư đông đúc, thời gian bán và thu hồi vốn nhanh. Vì vậy, những rủi ro liên quan đến tính thanh khoản của các Dự án do Tập đoàn Novaland đang phát triển cũng được giảm thiểu một cách tối đa.

Rủi ro liên quan đến việc hợp tác kinh doanh: Tập đoàn Novaland hiện đang và sẽ tiếp tục hợp tác với nhiều đối tác khác nhau để phát triển các Dự án BĐS. Sự thành công của việc hợp tác kinh doanh phụ thuộc vào việc các đối tác thực hiện đúng các cam kết nghĩa vụ của họ theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh ký kết giữa 2 bên. Trường hợp đối tác của Tập đoàn Novaland không thực hiện đúng hoặc/và kịp thời các nghĩa vụ của mình vì bất kỳ lý do nào sẽ dẫn đến việc các Dự án Công ty đang triển khai có thể bị đình chỉ hoặc hủy bỏ. Trong trường hợp này, Tập đoàn Novaland có thể phải bỏ thêm vốn đầu tư để bảo đảm tiến độ thực hiện các Dự án như đã cam kết với khách hàng hoặc sẽ không thu hồi được các khoản tiền đã ứng trước để triển khai các Dự án đó. Trên thực tế, để hạn chế những rủi ro đến từ việc hợp tác đầu tư phát triển dự án, trong các hợp đồng hợp tác của Tập đoàn Novaland luôn có các điều khoản chặt chẽ về việc hợp tác, cũng như những quy định về bồi thường thiệt hại. Bên cạnh đó, các phương án dự phòng cũng được Công ty xây dựng và cập nhật thường xuyên nhằm linh hoạt ứng phó với các vấn đề phát sinh.

4. Rủi ro pha loãng do phát hành cổ phần phổ thông để chuyển đổi nợ

Như được trình bày tại Phần IV, mục 16.2 liên quan đến thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức đăng ký niêm yết, trong vòng 6 tháng kể từ thời điểm xác định được giá giao dịch cổ phiếu bình quân 20 ngày của Tập đoàn Novaland, các chủ nợ có quyền chuyển đổi toàn bộ khoản vay thành cổ phần phổ thông. Căn cứ theo số dư nợ đã giải ngân tính đến thời điểm 30/9/2016, số lượng cổ phần phổ thông tối đa mà Tập đoàn Novaland sẽ phát hành trong năm 2017 để hoán đổi nợ là 33.457.190 cổ phần.

Việc phát hành thêm cổ phần để hoán đổi nợ có thể dẫn đến rủi ro pha loãng giá cổ phần và làm giảm EPS của Công ty trong năm 2017 so với kế hoạch đề ra. Tuy nhiên, do số lượng cổ phần phổ thông gia tăng do việc chuyển đổi nợ chỉ chiếm 5,68% tổng số lượng cổ phần phổ thông đang lưu hành

(tương đương 33.457.190 cổ phần/589.369.234 cổ phần), rủi ro pha loãng được đánh giá là không đáng kể.

5. Rủi ro về biến động giá cổ phiếu

Cổ phiếu Tập đoàn Novaland khi niêm yết tại HSX sẽ giúp Công ty quảng bá thương hiệu, nâng cao hình ảnh, tăng tính thanh khoản cho cổ phiếu, tạo điều kiện cho các chủ sở hữu có thể chuyển nhượng vốn dễ dàng, tạo cơ hội tiếp cận với nhiều nguồn tài chính khác nhau trong nước và quốc tế, làm tăng nguồn vốn cho đầu tư phát triển, chuẩn mực hóa hoạt động quản trị Công ty và tăng tính minh bạch.

Tuy nhiên, rủi ro về biến động giá cổ phiếu Tập đoàn Novaland sau khi niêm yết là điều khó tránh khỏi. Giá cổ phiếu trên thị trường được xác định bởi quan hệ cung cầu và mối quan hệ này phụ thuộc vào nhiều yếu tố như: tình hình chính trị, xã hội, kinh tế trong nước và quốc tế, hoạt động của Công ty; cũng như các thay đổi về luật và những quy định trên thị trường chứng khoán. Ngoài ra, giá cổ phiếu còn phụ thuộc vào tâm lý, cách thức giao dịch và khẩu vị rủi ro của nhà đầu tư trên thị trường. Chính vì vậy, sự tăng giảm giá cổ phiếu của Công ty sẽ là một yếu tố khó lường trước.

6. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro đã trình bày, một số rủi ro mang tính bất khả kháng tuy ít có khả năng xảy ra, nhưng nếu xảy ra cũng sẽ ảnh hưởng lớn đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty. Các rủi ro khác có thể kể đến như cháy nổ, chiến tranh, dịch bệnh, thiên tai... Các rủi ro này thường ít xảy ra và khó có thể lường trước được. Công ty đã thực hiện các phương án giúp giảm thiểu các thiệt hại như mua bảo hiểm công trình, lắp đặt các hệ thống báo cháy, chống cháy, tập huấn nhân viên phòng cháy, chữa cháy và các biện pháp bảo đảm an ninh, an toàn khác.

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

1. Tổ chức niêm yết

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

Ông Bùi Thành Nhơn	: Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Bà Nguyễn Thị Minh Thanh	: Trưởng Ban Kiểm soát
Ông Phan Thành Huy	: Tổng Giám đốc
Ông Eric Chan Hong Wai	: Phó Tổng Giám đốc
Bà Trần Thị Thanh Vân	: Kế toán trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

2. Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN (SSI)

Bà Nguyễn Thị Hương Giang	: Giám đốc Phụ trách phía Nam Khối Dịch vụ Ngân hàng Đầu tư
---------------------------	--

Bản cáo bạch này là một phần của Hồ sơ đăng ký niêm yết do Công ty CP Chứng khoán Sài Gòn (SSI) tham gia thành lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn với Công ty CP 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 CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT

▪ BCTC	Báo cáo tài chính
▪ BĐS	Bất động sản
▪ BKS	Ban Kiểm soát
▪ BTGD	Ban Tổng Giám đốc
▪ CBCNV	Cán bộ công nhân viên
▪ CMND	Chứng minh nhân dân
▪ CP	Cổ phần
▪ CPI	Chỉ số giá tiêu dùng
▪ Công ty mẹ	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
▪ DT	Doanh thu
▪ ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
▪ ĐKKD	Đăng ký kinh doanh
▪ EPS	Thu nhập trên mỗi cổ phần
▪ GDP	Tổng sản phẩm quốc nội
▪ GĐTC	Giám đốc Tài chính
▪ DTT	Doanh thu thuần
▪ FDI	Đầu tư trực tiếp nước ngoài
▪ Giấy CNĐKKD	Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh
▪ Giấy CNĐKDN	Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
▪ Giấy CNQSDĐ	Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất
▪ GVHB	Giá vốn hàng bán

▪ HĐQT	Hội đồng Quản trị
▪ M&A	Mua bán & Sáp nhập
▪ NA	Không áp dụng
▪ NQ	Nghị quyết
▪ SGDCK TP HCM (HSX)	Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
▪ Sở KH&ĐT TP HCM	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh
▪ SXKD	Sản xuất kinh doanh
▪ Tập đoàn Novaland/Công ty	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va và các Công ty Con
▪ TGĐ/PTGD	Tổng Giám đốc/Phó Tổng Giám đốc
▪ Thuế TNCN	Thuế Thu nhập cá nhân
▪ Thuế TNDN	Thuế Thu nhập doanh nghiệp
▪ TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
▪ TP HCM	Thành phố Hồ Chí Minh
▪ VCSH	Vốn chủ sở hữu
▪ VDL	Vốn điều lệ
▪ UBCKNN	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
▪ XNK	Xuất nhập khẩu

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 Giới thiệu chung về Tổ chức niêm yết

1.1.1 Thông tin chung

- Tên Doanh nghiệp: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
- Tên viết tắt: Novaland Group
- Trụ sở chính: 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3, TP HCM
- Điện thoại: (84) 906 353 838
- Fax: (84 8) 39 15 38 88
- Website: www.novaland.com.vn
- VDL hiện tại: 5.961.992.340.000 đồng

(Năm nghìn chín trăm sáu mươi một tỷ chín trăm chín mươi hai triệu ba trăm bốn mươi nghìn đồng)

- Nơi mở tài khoản:

STT	Ngân hàng giao dịch	Số tài khoản
1.	Ngân hàng VietcomBank - Chi nhánh Nam Sài Gòn	0181001764174
2.	Ngân hàng VietcomBank - Chi nhánh Hồ Chí Minh	0071000022146

1.1.2 Ngành nghề kinh doanh chính

Lĩnh vực hoạt động của Công ty CP 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.</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. <i>Chi tiết: Dịch vụ máy tính và các dịch vụ liên quan (CPC 841 - 845, 849).</i>	6202
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 (CPC 8671, 8672).</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.	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
12.	Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại. <i>Chi tiết: Dịch vụ xử lý rác thải (CPC 9402) (không hoạt động tại trụ sở).</i>	3821
13.	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
14.	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

1.2 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 2 lĩnh vực chính: (1) xây dựng chuỗi giá trị cung cấp thực phẩm an toàn và (2) kinh doanh BĐS

Những cột mốc phát triển quan trọng	
	- Năm 2007, CTCP 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 - Tập đoàn Novaland hoạt động chính trong lĩnh vực BĐS với mức VDL ban đầu là 95,3 tỷ đồng
Năm 2009	Tập đoàn Novaland chính thức khởi công Dự án khu dân cư phức hợp Sunrise City, Quận 7 và tăng VDL lên 1.200 tỷ đồng
Năm 2011	Tháng 7/2011, Công ty chính thức khởi công Dự án Tropic Garden, Quận 2
Năm 2012	Tháng 7/2012, Công ty chính thức bàn giao Dự án Sunrise City, Quận 7 - Khu South cho khách hàng
Năm 2013	Công ty công bố thêm 2 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 Novaland trở thành một trong những nhà phát triển BĐS 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 Công ty CP Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn - Savico và Công ty CP 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 Công ty CP 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 Công ty CP BĐS Thanh Niên làm Chủ đầu tư Khu Đông TP HCM - Quận 2 và Quận 9: - 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 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 Công ty CP 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 tại TP HCM - Nâng VDL từ 1.200 tỷ đồng lên 2.300 tỷ đồng

Những cột mốc phát triển quan trọng

Năm 2015

- Hoạt động kinh doanh của Tập đoàn Novaland vô cùng sôi động thông qua việc mở bán nhiều Dự án mới:

TT	Khu vực	Quận-Đường	Dự án	Thời gian
1	Khu Đông	Quận 2 - Mai Chí Thọ	The Sun Avenue	Tháng 1
2		Quận 9 - Long Thạnh Mỹ	Golf Park	Tháng 8
3		Quận Bình Thạnh - Điện Biên Phủ	Wilton Tower	Tháng 7
4	Khu Nam	Quận 7 - Nguyễn Hữu Thọ	Sunrise Cityview	Tháng 6
5		Huyện Nhà Bè - Phước Kiển	Sunrise Riverside	Tháng 9
6	Khu Tây	Quận Phú Nhuận - Nguyễn Văn Trỗi	Kingston Residence	Tháng 6
7		Quận Phú Nhuận - Phổ Quang	Golden Mansion	Tháng 8
8		Quận Phú Nhuận - Hồng Hà	Orchard Parkview	Tháng 9
9		Quận Tân Bình - Phổ Quang	The Botanica	Tháng 1
10		Quận Tân Phú - Hòa Bình	Richstar	Tháng 11

- VĐL tăng từ 2.300 tỷ đồng lên 3.682 tỷ đồng

Năm 2016

- Mở bán 4 Dự án mới trong 9 tháng đầu năm 2016:

TT	Khu vực	Quận-Đường	Dự án	Thời gian
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 Phú Nhuận - Trương Quốc Dung	Newton Residence	Tháng 4
4.		Quận Tân Bình - Hồng Hà	Botanica Premier	Tháng 1

- VĐL tăng từ 3.682 tỷ đồng lên 5.962 tỷ đồng.
- Hệ thống mạng lưới: 1 Văn phòng đại diện, 11 Sàn giao dịch, 3 Chi nhánh - Sàn giao dịch.

1.3 Quá trình tăng 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 VĐL ban đầu là 95.325.000.000 đồng. Cùng với sự phát triển của Công ty, VĐL lần lượt thay đổi như sau:

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

Chi tiết quá trình tăng vốn

1. Tăng vốn đợt 1 - Tháng 10/2007: Tăng từ 95.325.000.000 đồng lên 600.000.000.000 đồng

- VDL trước phát hành: 95.325.000.000 đồng
- VDL sau phát hành: 600.000.000.000 đồng
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng số lượng cổ phần phát hành: 50.467.500 cổ phần
- Phương thức tăng vốn: Phát hành cổ phần riêng lẻ
- Cơ quan chấp thuận phát hành: Sở KH & ĐT TP HCM và ĐHĐCĐ của Tập đoàn Novaland

2. Tăng vốn đợt 2 - Tháng 5/2009: Tăng từ 600.000.000.000 đồng lên 900.000.000.000 đồng

- VDL trước phát hành: 600.000.000.000 đồng
- VDL sau phát hành: 900.000.000.000 đồng

- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng số lượng cổ phần phát hành: 30.000.000 cổ phần
- Phương thức tăng vốn: Phát hành cổ phần để tăng vốn cổ phần từ nguồn VCSH
- Cơ quan chấp thuận phát hành: Sở KH & ĐT TP HCM và ĐHĐCĐ của Tập đoàn Novaland

3. Tăng vốn đợt 3 - Tháng 7/2009: Tăng từ 900.000.000.000 đồng lên 1.200.000.000.000 đồng

- VDL trước phát hành: 900.000.000.000 đồng
- VDL sau phát hành: 1.200.000.000.000 đồng
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng số lượng cổ phần phát hành: 30.000.000 cổ phần
- Phương thức tăng vốn: (i) Phát hành cổ phần cho các cổ đông hiện hữu;
(ii) Phát hành cổ phần để tăng vốn cổ phần từ nguồn VCSH
- Cơ quan chấp thuận phát hành: Sở KH & ĐT TP HCM và ĐHĐCĐ của Tập đoàn Novaland

4. Tăng vốn đợt 4 - Tháng 10/2014: Tăng từ 1.200.000.000.000 đồng lên 2.300.000.000.000 đồng

- VDL trước phát hành: 1.200.000.000.000 đồng
- VDL sau phát hành: 2.300.000.000.000 đồng
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng số lượng cổ phần phát hành: 110.000.000 cổ phần
- Phương thức tăng vốn: Phát hành cổ phần cho các cổ đông hiện hữu
- Cơ quan chấp thuận phát hành: Sở KH & ĐT TP HCM và ĐHĐCĐ của Tập đoàn Novaland

5. Tăng vốn đợt 5 - Tháng 6/2015: Tăng từ 2.300.000.000.000 đồng lên 3.504.657.610.000 đồng

- VDL trước phát hành: 2.300.000.000.000 đồng
- VDL sau phát hành: 3.504.657.610.000 đồng
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng số lượng cổ phần phát hành: 120.465.761 cổ phần
- Phương thức phát hành: (i) Phát hành cổ phần để tăng vốn cổ phần từ nguồn VCSH;
(ii) Phát hành cổ phần để trả cổ tức;
(iii) Phát hành cổ phần cho các cổ đông hiện hữu
- Cơ quan chấp thuận phát hành: Sở KH & ĐT TP HCM và ĐHĐCĐ của Tập đoàn Novaland

6. Tăng vốn đợt 6 - Tháng 7/2015: Tăng từ 3.504.657.610.000 đồng lên 3.614.657.610.000 đồng

- VDL trước phát hành: 3.504.657.610.000 đồng
- VDL sau phát hành: 3.614.657.610.000 đồng
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng số lượng cổ phần phát hành: 11.000.000 cổ phần
- Phương thức tăng vốn: Phát hành riêng lẻ cổ phần ưu đãi cổ tức chuyển đổi
- Thời hạn ưu đãi: 3 năm kể từ ngày phát hành
- Thời hạn chuyển đổi thành cổ phần phổ thông: Bất kỳ thời điểm nào theo yêu cầu của cổ đông sở hữu cổ phần ưu đãi hoặc tự động chuyển đổi sau khi hết thời hạn ưu đãi
- Tỷ lệ chuyển đổi: 1 cổ phần ưu đãi sẽ được chuyển đổi thành 3 cổ phần phổ thông
- Cơ quan chấp thuận phát hành: Sở KH & ĐT TP HCM và ĐHĐCĐ của Tập đoàn Novaland

7. Tăng vốn đợt 7 - Tháng 10/2015: Tăng từ 3.614.657.610.000 đồng lên 3.671.657.610.000 đồng

- VDL trước phát hành: 3.614.657.610.000 đồng
- VDL sau phát hành: 3.671.657.610.000 đồng
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng số lượng cổ phần phát hành: 5.700.000 cổ phần
- Phương thức tăng vốn: Phát hành riêng lẻ cổ phần ưu đãi cổ tức chuyển đổi
- Thời hạn ưu đãi: 3 năm kể từ ngày phát hành
- Thời hạn chuyển đổi thành cổ phần phổ thông: Bất kỳ thời điểm nào theo yêu cầu của cổ đông sở hữu cổ phần ưu đãi hoặc tự động chuyển đổi sau khi hết thời hạn ưu đãi
- Tỷ lệ chuyển đổi: 1 cổ phần ưu đãi sẽ được chuyển đổi thành 3 cổ phần phổ thông
- Cơ quan chấp thuận phát hành: Sở KH & ĐT TP HCM và ĐHĐCĐ của Tập đoàn Novaland

8. Tăng vốn đợt 8 - Tháng 12/2015: Tăng từ 3.671.657.610.000 đồng lên 3.682.957.610.000 đồng

- VDL trước phát hành: 3.671.657.610.000 đồng
- VDL sau phát hành: 3.682.957.610.000 đồng
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng số lượng cổ phần phát hành: 1.130.000 cổ phần
- Phương thức tăng vốn: Phát hành riêng lẻ cổ phần ưu đãi cổ tức chuyển đổi
- Thời hạn ưu đãi: 3 năm kể từ ngày phát hành
- Thời hạn chuyển đổi thành cổ phần phổ thông: Bất kỳ thời điểm nào theo yêu cầu của cổ đông sở hữu cổ phần ưu đãi hoặc tự động chuyển đổi sau khi hết thời hạn ưu đãi

- Tỷ lệ chuyển đổi: 1 cổ phần ưu đãi sẽ được nhận 3 cổ phần phổ thông
- Cơ quan chấp thuận phát hành: Sở KH & ĐT TP HCM và ĐHĐCĐ của Tập đoàn Novaland

9. Tăng vốn đợt 9 - Tháng 02/2016: Tăng từ 3.682.957.610.000 đồng lên 4.699.997.180.000 đồng

- VDL trước phát hành: 3.682.957.610.000 đồng
- VDL sau phát hành: 4.699.997.180.000 đồng
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng số lượng cổ phần phát hành: 101.703.957 cổ phần
- Phương thức tăng vốn: Phát hành cổ phần cho các cổ đông hiện hữu
- Cơ quan chấp thuận phát hành: Sở KH & ĐT TP HCM và ĐHĐCĐ của Tập đoàn Novaland

10. Tăng vốn đợt 10 - Tháng 8/2016: Tăng từ 4.699.997.180.000 đồng lên 5.219.992.340.000 đồng

- VDL trước phát hành: 4.699.997.180.000 đồng
- VDL sau phát hành: 5.219.992.340.000 đồng
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng số lượng cổ phần phát hành: 51.999.516 cổ phần
- Phương thức tăng vốn: Phát hành cổ phần tăng vốn cổ phần từ nguồn VCSH
- Cơ quan chấp thuận phát hành: Sở KH & ĐT TP HCM và ĐHĐCĐ của Tập đoàn Novaland

11. Tăng vốn đợt 11 - Tháng 11/2016: Tăng từ 5.219.992.340.000 đồng lên 5.741.992.340.000 đồng

- VDL trước phát hành: 5.219.992.340.000 đồng
- VDL sau phát hành: 5.741.992.340.000 đồng
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng số lượng cổ phần phát hành: 52.200.000 cổ phần
- Phương thức tăng vốn: Phát hành cổ phần riêng lẻ
- Cơ quan chấp thuận phát hành: Sở KH & ĐT TP HCM và ĐHĐCĐ của Tập đoàn Novaland

12. Tăng vốn đợt 12 - Tháng 11/2016: Tăng từ 5.741.992.340.000 đồng lên 5.961.992.340.000 đồng

- VDL trước phát hành: 5.741.992.340.000 đồng
- VDL sau phát hành: 5.961.992.340.000 đồng
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng số lượng cổ phần phát hành: 22.000.000 cổ phần
- Phương thức tăng vốn: Chuyển đổi cổ phần ưu đãi cổ tức chuyển đổi thành cổ phần phổ thông
- Cơ quan chấp thuận phát hành: Sở KH & ĐT TP HCM và ĐHĐCĐ của Tập đoàn Novaland

2. Cơ cấu tổ chức của Công ty

Hình 3: Cơ cấu tổ chức của Công ty



Nguồn: Tập đoàn Novaland

Văn phòng đại diện

23 Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Hưng, Quận 7, TP HCM

Sàn giao dịch:

Bảng 1: Sàn giao dịch

STT	Tên	Địa điểm
1.	Sàn giao dịch BĐS Novaland Quận 1	65 Nguyễn Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP HCM
2.	Sàn giao dịch BĐS Novaland Quận 1	79 Trần Hưng Đạo, Phường Cầu Ông Lãnh, Quận 1, TP HCM
3.	Sàn giao dịch BĐS Novaland Quận 2	67 Đại lộ Mai Chí Thọ, Phường An Phú, Quận 2, TP HCM
4.	Sàn giao dịch BĐS Novaland Quận 7	23 Nguyễn Hữu Thọ, Tháp V5 - Lầu 4, Phường Tân Hưng, Quận 7, TP HCM
5.	Sàn giao dịch BĐS Novaland Quận 10	52 Thành Thái, Phường 12, Quận 10, TP HCM
6.	Sàn giao dịch BĐS Novaland Quận 11	940 Ba Tháng Hai, Phường 15, Quận 11, TP HCM
7.	Sàn giao dịch BĐS Novaland Phú Nhuận	36-38 Nguyễn Văn Trỗi, Phường 15, Quận Phú Nhuận, TP HCM
8.	Sàn giao dịch BĐS Novaland Quận Phú Nhuận	119 Phổ Quang, Phường 9, Quận Phú Nhuận, TP HCM
9.	Sàn giao dịch BĐS Novaland Quận Tân Bình	23 Trường Sơn, Phường 4, Quận Tân Bình, TP HCM
10.	Sàn giao dịch BĐS Novaland Quận Tân Phú	239 Hòa Bình, Phường Hiệp Tân, Quận 10, TP HCM
11.	Sàn giao dịch BĐS Novaland Huyện Nhà Bè	Nguyễn Hữu Thọ, Phường Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, TP HCM

Nguồn: Tập đoàn Novaland

Chi nhánh - Sàn giao dịch:

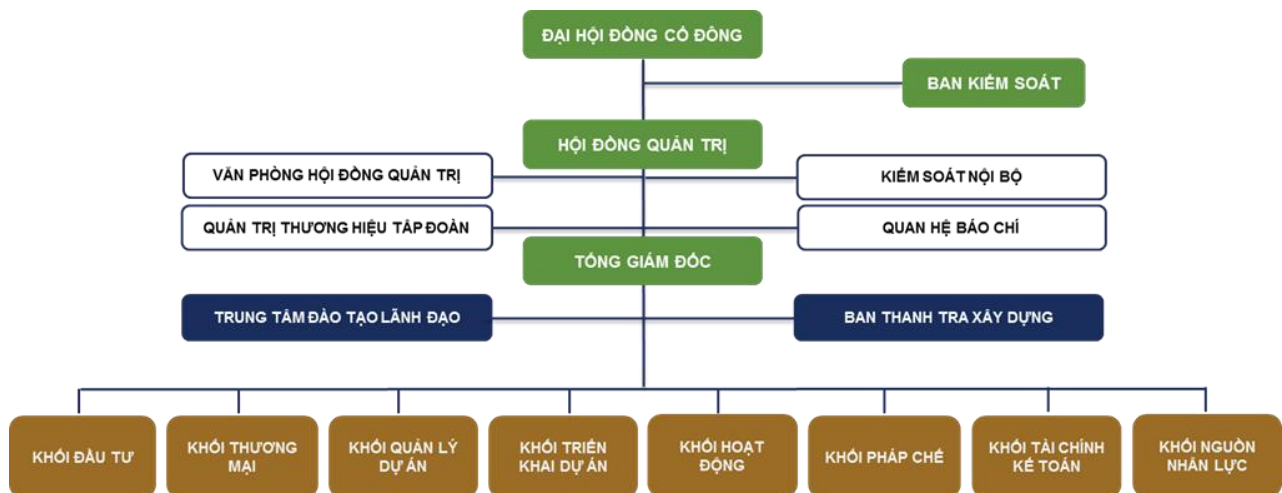
Bảng 2: Chi nhánh - Sàn giao dịch

STT	Tên	Địa điểm
1.	Chi nhánh Công ty - Sàn giao dịch BĐS Novaland Group	23 Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Hưng, Quận 7, TP HCM
2.	Chi nhánh Công ty - Sàn giao dịch BĐS Novaland Quận 1	65 Nguyễn Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP HCM
3.	Chi nhánh Công ty - Sàn giao dịch BĐS Novaland Phú Nhuận	36-38 Nguyễn Văn Trỗi, Phường 15, Quận Phú Nhuận, TP HCM

Nguồn: Tập đoàn Novaland

3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

Hình 4: Cơ cấu bộ máy quản lý Công ty



Nguồn: Tập đoàn Novaland

3.1 Đại hội đồng cổ đông

ĐHĐCĐ là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty gồm tất cả các Cổ đông có quyền biểu quyết, họp ít nhất mỗi năm một lần. ĐHĐCĐ quyết định những vấn đề được luật pháp và Điều lệ Công ty quy định. ĐHĐCĐ thông qua các BCTC hàng năm của Công ty và ngân sách tài chính cho năm tiếp theo. Ngoài ra, ĐHĐCĐ có nhiệm vụ chính là bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Thành viên HĐQT, Thành viên BKS của Công ty.

3.2 Hội đồng Quản trị

HĐQT là cơ quan quản trị Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ.

HĐQT của Công ty có 5 Thành viên, mỗi nhiệm kỳ tối đa của từng Thành viên là 5 năm. Chủ tịch HĐQT do HĐQT bầu ra.

Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT
Ông Bùi Cao Nhật Quân	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm PTGD
Ông Phan Thành Huy	Thành viên HĐQT kiêm TGD
Bà Hoàng Thu Châu	Thành viên HĐQT kiêm PTGD
Bà Công Huyền Tôn Nữ Mỹ Liên	Thành viên HĐQT độc lập

3.3 Ban Kiểm soát

BKS là cơ quan có chức năng độc lập với HĐQT và BTGD, BKS do ĐHĐCĐ bầu ra, thay mặt ĐHĐCĐ giám sát mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, báo cáo trực tiếp ĐHĐCĐ.

BKS của Công ty gồm 3 Thành viên với nhiệm kỳ 5 năm.

Bà Nguyễn Thị Minh Thanh	Trưởng BKS
Ông Nguyễn Vũ Duy	Thành viên BKS
Bà Nguyễn Anh Thi	Thành viên BKS

3.4 Các Bộ phận báo cáo cho Hội đồng Quản trị

Các Bộ phận này báo cáo trực tiếp cho HĐQT nhưng không phải do HĐQT bổ nhiệm. Bao gồm:

3.4.1 Văn phòng Hội đồng Quản trị

- Thực hiện và quản lý hồ sơ pháp lý doanh nghiệp của Tập đoàn Novaland;
- Quản lý và sử dụng con dấu pháp nhân của Tập đoàn Novaland.

3.4.2 Kiểm soát nội bộ

- Cung cấp dịch vụ đảm bảo và tư vấn một cách khách quan và độc lập nhằm gia tăng giá trị và cải thiện quy trình quản lý rủi ro, hoạt động kiểm soát và quản trị doanh nghiệp của Tập đoàn Novaland.

3.4.3 Quản trị thương hiệu tập đoàn

- Xây dựng và phát triển thương hiệu Tập đoàn Novaland nhằm gia tăng sự nhận biết thương hiệu đối với khách hàng, đối tác và nhà đầu tư.

3.4.4 Quan hệ báo chí

- Quan hệ với giới truyền thông và chính quyền;
- Xử lý khủng hoảng truyền thông.

3.5 Ban Tổng Giám đốc

BTGD của Công ty gồm có 1 TGD, 6 Phó TGD và 1 Kế toán trưởng. TGD do HĐQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ 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. Các Phó TGD và Kế toán trưởng do HĐQT bổ nhiệm theo đề xuất của TGD.

BTGD hiện nay của Công ty là những người có nhiều kinh nghiệm quản lý và điều hành trong lĩnh vực BĐS và chuyên môn.

Ông Phan Thành Huy	Thành viên HĐQT kiêm TGD
Ông Bùi Cao Nhật Quân	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó TGD
Ông Bùi Xuân Huy	Phó TGD
Ông Eric Chan Hong Wai	Phó TGD
Ông Lê Hồng Phúc	Phó TGD
Bà Hoàng Thu Châu	Phó TGD
Bà Võ Thị Thu Vân	Phó TGD
Bà Trần Thị Thanh Vân	KTT

3.6 Các Khối Chức năng

3.6.1 Khối Đầu tư

- Quản lý chung các hoạt động đầu tư của Công ty, xây dựng kế hoạch đầu tư, đánh giá tính khả thi các dự án, tổ chức phát triển quỹ đất, tiến hành M&A;
- Thực hiện các thủ tục pháp lý có liên quan đến lĩnh vực đầu tư và phát triển dự án của Công ty.

3.6.2 Khối 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 mẫu;
- 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 Công ty.

3.6.3 Khối Quản lý dự án

- Điều hành phát triển dự án;
- Quản lý hoạt động các công ty thành viên để bảo đảm dự án được triển khai hiệu quả và đúng kế hoạch.

3.6.4 Khối Triển khai dự án

- Lập kế hoạch, triển khai và kiểm soát thiết kế và ngân sách các dự án do Công ty đầu tư và phát triển;
- Lựa chọn nhà thầu và đánh giá nội bộ chất lượng hoạt động của các phòng ban liên quan nhằm đảm bảo chất lượng triển khai, xây dựng dự án.

3.6.5 Khối 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 Công ty;
- 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.

3.6.6 Khối Pháp chế

- Kiểm soát rủi ro pháp lý và đảm bảo tính tuân thủ các quy định pháp luật trong hoạt động của Công ty;

- Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty, đại diện Công ty làm việc với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, khách hàng, đối tác để giải quyết các tranh chấp, khiếu kiện phát sinh.

3.6.7 Khối Tài chính và Kế toán

- Lập và hoàn thiện BCTC Công ty;
- 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 Công ty.

3.6.8 Khối 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 Công ty.

4. Danh sách Cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty; Danh sách Cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ; Cơ cấu Cổ đông

4.1 Danh sách Cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty

Bảng 3: Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần tại ngày 12/12/2016

TT	Cổ đông	Số CMND/ĐKKD	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ trọng (%)
1.	Công ty CP Novagroup	0313468212	315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3, TP HCM	151.287.055	25,38
2.	Công ty CP Diamond Properties	0312077569	36-38 Nguyễn Văn Trỗi, P 15, Q Phú Nhuận, TP HCM	80.870.286	13,56
3.	Bùi Thành Nhơn	020203049	313B Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3, TP HCM	126.197.583	21,17
4.	Bùi Cao Nhật Quân	023660386	315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3, TP HCM	31.335.524	5,26

Nguồn: Tập đoàn Novaland

4.2 Cơ cấu Cổ đông của Công ty

Bảng 4: Cơ cấu Cổ đông của Công ty tại thời điểm 12/12/2016

STT	Cổ đông	Số lượng Cổ đông	Số Cổ phần	Tỷ trọng (%)
I.	Cổ đông bên trong	24	158.658.656	26,61%
1.	HĐQT, BKS, BTGD, GĐTC, KTT	4	157.624.683	26,44%
2.	CBCNV	20	1.033.973	0,17%
3.	Cổ phiếu quỹ	-	-	-
II.	Cổ đông bên ngoài	328	437.540.578	73,39%

1.	Cổ đông trong nước	309	374.600.578	62,83%
-	Cá nhân	298	103.137.244	17,30%
-	Tổ chức	11	271.463.334	45,53%
2.	Cổ đông nước ngoài	19	62.940.000	10,56%
-	Cá nhân	2	100.000	0,02%
-	Tổ chức	17	62.840.000	10,54%
	TỔNG CỘNG	352	596.199.234	100%

Nguồn: Tập đoàn Novaland

5. Danh sách những Công ty mẹ và Công ty con của Tổ chức niêm yết, những Công ty mà Tổ chức 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 niêm yết

5.1 Danh sách Công ty mẹ

- Không có.
- Theo quy định tại Khoản 1 Điều 189 Luật Doanh nghiệp năm 2014 quy định, một công ty được coi là công ty mẹ của công ty khác nếu thuộc một trong các trường hợp sau đây:
 - Sở hữu trên 50% VDL hoặc tổng số cổ phần phổ thông đã phát hành của công ty đó;
 - Có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp bổ nhiệm đa số hoặc tất cả thành viên HĐQT, GD hoặc TGD của công ty đó;
 - Có quyền quyết định việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ của công ty đó.

5.2 Danh sách các Công ty con

Công ty có 40 Công ty con

Bảng 5: Danh sách các Công ty con của Tập đoàn Novaland

STT	Tên Công ty Con	Địa điểm	Hoạt động chính	Tỷ lệ nắm giữ (%)
1.	Công ty CP Đầu tư Địa ốc No Va	TP HCM	Kinh doanh BĐS	69,90
2.	Công ty TNHH No Va Thảo Điền	TP HCM	Kinh doanh BĐS	100,00
3.	Công ty CP Nova Festival	TP HCM	Kinh doanh BĐS	94,02
4.	Công ty TNHH MTV Địa ốc No Va	TP HCM	Kinh doanh BĐS	100,00
5.	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal	TP HCM	Kinh doanh BĐS	99,00
6.	Công ty CP Du Lịch và Nghỉ dưỡng Nova Phú Sa	TP HCM	Kinh doanh BĐS	99,00
7.	Công ty CP Phát triển nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn	TP HCM	Kinh doanh BĐS	98,00
8.	Công ty TNHH No Va Lucky Palace	TP HCM	Kinh doanh BĐS	100,00
9.	Công ty CP The Prince Residence	TP HCM	Kinh doanh BĐS	99,81
10.	Công ty CP Địa Ốc Thành Nhơn	TP HCM	Kinh doanh BĐS	98,00
11.	Công ty CP Sài Gòn Gôn	TP HCM	Sân gôn, văn phòng cho thuê	77,42
12.	Công ty CP Địa Ốc Nova Galaxy	TP HCM	Kinh doanh BĐS	99,98
13.	Công ty CP BĐS Nova Lexington	TP HCM	Kinh doanh BĐS	99,90
14.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nova Phú Sa	TP HCM	Kinh doanh BĐS	99,98
15.	Công ty TNHH Nova SageI	TP HCM	Kinh doanh BĐS	73,98
16.	Công ty TNHH MTV Novaland Agent	TP HCM	Kinh doanh BĐS	100,00
17.	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	TP HCM	Kinh doanh BĐS	99,99
18.	Công ty CP Attland	TP HCM	Kinh doanh BĐS	60,40
19.	Công ty CP Khách Sạn Du Lịch Thanh Niên Vũng Tàu	TP HCM	Kinh doanh BĐS	65,00
20.	Công ty CP Nova Richstar	TP HCM	Kinh doanh BĐS	99,99
21.	Công ty CP Nova Nippon	TP HCM	Kinh doanh BĐS	99,98
22.	Công ty TNHH BĐS Khải Hưng	TP HCM	Kinh doanh BĐS	99,99
23.	Công ty TNHH Nova Nam Á	TP HCM	Kinh doanh BĐS	74,00
24.	Công ty TNHH Nova Sasco	TP HCM	Kinh doanh BĐS	64,69
25.	Công ty CP Địa Ốc No Va Mỹ Đình	TP HCM	Kinh doanh BĐS	99,98
26.	Công ty TNHH BĐS Hưng Đức	TP HCM	Kinh doanh BĐS	70,00
27.	Công ty TNHH MTV Thành Nhơn	TP HCM	Kinh doanh BĐS	98,00
28.	Công ty TNHH Nova An Phú	TP HCM	Kinh doanh BĐS	90,00

STT	Tên Công ty Con	Địa điểm	Hoạt động chính	Tỷ lệ nắm giữ (%)
29.	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Phúc Nguyên	TP HCM	Kinh doanh BĐS	99,99
30.	Công ty TNHH Đầu tư và BĐS Tường Minh	TP HCM	Kinh doanh BĐS	99,99
31.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21	TP HCM	Kinh doanh BĐS	98,96
32.	Công ty CP Cao ốc Phương Đông	TP HCM	Kinh doanh BĐS	99,89
33.	Công ty TNHH Nova Rivergate	TP HCM	Kinh doanh BĐS	99,90
34.	Công ty CP BĐS Thanh Niên	TP HCM	Kinh doanh BĐS	99,70
35.	Công ty CP Nova Princess Residence	TP HCM	Kinh doanh BĐS	99,90
36.	Công ty TNHH Phú Việt Tín	TP HCM	Kinh doanh BĐS	99,89
37.	Công ty CP Đầu tư và Thương mại Nhà Rộng	TP HCM	Kinh doanh BĐS	99,96
38.	Công ty CP Ngôi nhà Mega	TP HCM	Kinh doanh BĐS	84,99
39.	Công ty TNHH Mega Tie	TP HCM	Kinh doanh BĐS	62,89
40.	Công ty TNHH Đầu tư BĐS Vương Cung	TP HCM	Kinh doanh BĐS	99,99

Nguồn: BCTC hợp nhất 9 tháng đầu năm 2016 của Tập đoàn Novaland

5.3 Danh sách các Công ty liên kết

Công ty có 6 Công ty liên kết

Bảng 6: Danh sách các Công ty liên kết của Tập đoàn Novaland

STT	Tên Công ty liên kết	Địa điểm	Hoạt động chính	Tỷ lệ nắm giữ (%)
1.	Công ty CP Cảng Phú Định	TP HCM	Kinh doanh BĐS	27,91
2.	Công ty CP Nova Đông Hải	TP HCM	Kinh doanh BĐS	49,99
3.	Công ty CP Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	TP HCM	Kinh doanh buôn bán thiết bị, linh kiện điện tử, viễn thông	33,31
4.	Công ty TNHH MTV Phát triển Nhà Bến Thành	TP HCM	Kinh doanh BĐS	25,00
5.	Công ty CP Đầu tư Mê Linh	TP HCM	Kinh doanh BĐS	48,99
6.	Công ty CP Đầu tư Sabeco Pearl	TP HCM	Kinh doanh BĐS	42,09

Nguồn: BCTC hợp nhất 9 tháng đầu năm 2016 của Tập đoàn Novaland

5.4 Danh sách những Công ty mà Tổ chức niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối: Không có.

5.5 Danh sách những Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc chi phối cổ phần đối với Tổ chức niêm yết: Không có.

6. Hoạt động kinh doanh

6.1 Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm

6.1.1 Hoạt động kinh doanh chính

Tập đoàn Novaland hiện là một trong những nhà phát triển BĐS hàng đầu tại khu vực TP HCM với những Dự án tập trung vào phân khúc khách hàng trung và cao cấp. Sau gần một thập niên hoạt động trong lĩnh vực BĐS tại TP HCM cùng Dự án đầu tay là Sunrise City, Quận 7 được triển khai năm 2009 tạo nên thương hiệu riêng cho Công ty; hiện Tập đoàn Novaland đã và đang triển khai hơn 40 Dự án tại các vị trí chiến lược của hầu hết các quận, huyện tại TP HCM. Tập đoàn Novaland duy trì và củng cố vị thế của mình trên 4 phương diện:

- (i) Phát triển quỹ đất thông qua các thương vụ M&A chiến lược: Công ty chủ trương mua lại các Dự án có vị trí đắc địa, đã hoàn thành về mặt pháp lý, có thể triển khai xây dựng nhằm rút ngắn thời gian và giảm chi phí vốn; góp phần đáng kể vào việc hạ giá thành sản phẩm, giúp khách hàng có cơ hội mua được những căn hộ tốt với mức giá phù hợp;
- (ii) Phát triển Dự án cùng với những đơn vị nhà thầu, thiết kế và thi công uy tín, có tên tuổi trong ngành; nhằm tạo ra những sản phẩm nhà ở chất lượng và đảm bảo tiến độ bàn giao;
- (iii) Phát triển kênh bán hàng thông qua đội ngũ bán hàng chuyên nghiệp tự đào tạo bài bản; chính sách bán hàng và gói sản phẩm được thiết kế đa dạng phù hợp với nhu cầu của những phân khúc khách hàng khác nhau;
- (iv) Phát triển nguồn vốn đa dạng để hạn chế rủi ro và đảm bảo chi phí sử dụng vốn tối ưu: bổ sung nguồn vốn quốc tế với chi phí thấp ngoài 2 nguồn truyền thống là vốn tín dụng từ ngân hàng và tiền ứng trước từ người mua. Thông qua đó, Công ty gia tăng nguồn lực một cách hiệu quả và an toàn ngoài nguồn vốn tự có, từ đó tài trợ phát triển các Dự án bền vững cũng như hỗ trợ tín dụng cho khách hàng.

6.1.2 Các Dự án bất động sản của Công ty

❖ Các Dự án bất động sản do Công ty phát triển

Hình 5: Bản đồ phân bố vị trí các Dự án bất động sản của Tập đoàn Novaland



Nguồn: Tập đoàn Novaland

Bảng 7: Danh sách các Dự án bất động sản do Tập đoàn Novaland phát triển đến ngày 30/9/2016

Tên Dự án	Khu vực	Vị trí	Diện tích đất (m²)	Diện tích sàn xây dựng (m²)	Số tầng	Tổng số Căn hộ và Officetel	Diện tích trung bình mỗi căn (m²)	Số căn đã bán		Thời gian bàn giao dự kiến
								31/12/2015	30/9/2016	
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	463	522	Đã bàn giao từ Quý 4/2015
2. Icon 56			2.904	29.758	25	312	50 đến 112	301	305	Đã bàn giao từ Quý 4/2015
3. Lexington Residence	Khu Đông	Quận 2	21.356	148.641	25	1.493	49 đến 95	1.474	1.493	Đã bàn giao từ Quý 4/2015
4. Tropic Garden			25.027	133.821	27	815	80 đến 134	808	812	Đã bàn giao từ Quý 4/2014
5. Sunrise City	Khu Nam	Quận 7	52.933	398.954	31 - 35	2.794	70 đến 150	2.297	2.757	Đã bàn giao từ Quý 3/2012
6. The Prince Residence	Khu Tây	Quận Phú Nhuận	4.644	39.381	22	526	50 đến 130	484	502	Đã bàn giao từ Quý 4/2015
II.	CÁC DỰ ÁN ĐANG PHÁT TRIỂN									
7. Sài Gòn Mê Linh Tower (*)	Khu Trung tâm	Quận 1	6.044	112.938	49	525	85	NA	NA	NA
8. RiverGate		Quận 4	7.069	77.991	27 - 33	976	57 đến 115	597	838	Quý 3/2017

Tên Dự án	Khu vực	Vị trí	Diện tích đất (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Số tầng	Tổng số Căn hộ và Officetel	Diện tích trung bình mỗi căn (m ²)	Số căn đã bán		Thời gian bàn giao dự kiến
								31/12/2015	30/9/2016	
9. Saigon Royal Residence			6.669	73.566	33	767	55 đến 170	Chưa mở bán	439	Quý 1/2019
10. The Tresor			6.202	64.738	Khu 1: 33 Khu 2: 18	723	60 đến 120	538	640	Quý 4/2017
11. Lakeview City		Quận 2	301.060	341.558	Nhà phố	988	270	Chưa mở bán	424	Quý 1/2017 (Giai đoạn 1)
12. The Sun Avenue			38.385	268.363	28 - 30	2.880	55 đến 105	800	1.453	Quý 1/2018
13. Water Bay (Binh Khanh)			302.240	532.779	19 - 22	4.612	80	Chưa mở bán	Chưa mở bán	Quý 1/2019
14. Lucky Dragon	Khu Đông	Quận 9	8.760	19.789	13	158	<u>Căn hộ:</u> 50 đến 90 <u>Nhà phố:</u> 190 đến 240	136	144	▪ Phần thấp tầng: Đã bàn giao ▪ Phần cao tầng: Quý 1/2017
15. Golf Park			25.398	27.938	Nhà phố	95	210 đến 240	11	74	Quý 1/2017
16. Palm Marina			Khu A: 1.380.500 Khu B: 1.586.407	Khu A: NA Khu B: NA	Nhà phố	Khu A: NA Khu B: NA	285	Chưa mở bán	Chưa mở bán	Quý 4/2018

Tên Dự án	Khu vực	Vị trí	Diện tích đất (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Số tầng	Tổng số Căn hộ và Officetel	Diện tích trung bình mỗi căn (m ²)	Số căn đã bán		Thời gian bàn giao dự kiến
								31/12/2015	30/9/2016	
17. Wilton Tower		Quận Bình Thạnh	7.169	49.980	22	551	55 đến 95	333	384	Quý 1/2018
18. Lucky Palace	Khu Nam	Quận 6	3.876	50.168	33	564	80 đến 115	206	479	Quý 2/2017
19. Sunrise Cityview		Quận 7	15.152	120.898	36 - 37	1.349	75 đến 210	524	678	Quý 2/2018
20. Harbor City		Quận 8	500.475	639.312	Nhà phố	3.240	182 đến 320	Chưa mở bán	Chưa mở bán	Quý 4/2017
21. Sunrise Riverside		Huyện Nhà Bè	39.305	283.420	20 - 25	3.117	55 đến 120	181	795	Quý 2/2018
22. GardenGate	Khu Tây	Quận Phú Nhuận	4.887	48.094	21	418	70 đến 120	375	402	Quý 3/2017
23. Golden Mansion			15.129	86.367	22	726	<u>Căn hộ:</u> 50 đến 110 <u>Nhà phố:</u> 285 đến 360	213	514	Quý 4/2017
24. Kingston Residence			4.580	40.845	22	395	60 đến 100	210	303	Quý 1/2018
25. Orchard Garden			4.303	29.835	18	427	52 đến 100	424	424	Quý 1/2017
26. Orchard Parkview			9.270	64.200	24	503	70 đến 110	149	330	Quý 3/2018

Tên Dự án	Khu vực	Vị trí	Diện tích đất (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Số tầng	Tổng số Căn hộ và Officetel	Diện tích trung bình mỗi căn (m ²)	Số căn đã bán		Thời gian bàn giao dự kiến
								31/12/2015	30/9/2016	
27. Newton Residence		Quận Tân Bình	2.732	24.588	20 - 22	247	75 đến 100	Chưa mở bán	82	Quý 1/2019
28. Botanica Premier			16.848	94.443	20	1.109	50 đến 90	95	558	Quý 4/2018
29. The Botanica			9.028	54.160	Khu A: 20 Khu B: 14	710	55 đến 100	521	600	Quý 3/2017
30. Richstar		Quận Tân Phú	27.031	208.138	22	1.953	50 đến 95	164	935	Quý 4/2018
31. Serai Nova Phú Sa Resort	Miền Tây	Thành phố Cần Thơ	194.342	58.490	NA	30 Bungalow 47 Biệt thự	NA	Chưa mở bán	Chưa mở bán	Quý 2/2017 (Giai đoạn 1)

Nguồn: Tập đoàn Novaland

Lưu ý:

1. Diện tích đất và Diện tích sàn xây dựng của các Dự án trên đây được lấy theo số liệu Báo cáo định giá của Savills và Colliers tại ngày định giá, ngoại trừ Dự án Tropic Garden (Giai đoạn 1) và Sunrise City - Khu Trung tâm.
2. (*): Dự án Sài Gòn Mê Linh Tower đang trong quá trình chuyển nhượng và dự kiến sẽ hoàn tất trong năm 2016.

❖ **Các Dự án đã hoàn thành và đang bàn giao cho khách hàng**

6.1.2.1 Dự án Galaxy 9, Quận 4

Tổng quan

Dự án Galaxy 9 là Dự án phức hợp Khu Căn hộ và Thương mại, 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 khoảng 5 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 CP Địa ốc Nova Galaxy (Công ty Con của Tập đoàn Novaland)
- Vị trí: 9 Nguyễn Khoái, Phường 1, Quận 4, TP HCM
- Diện tích đất: 6.288 m²
- Quy mô Dự án:
 - Loại hình đầu tư: Căn hộ, Thương mại
 - Tổng diện tích sàn xây dựng: 51.590 m²

- Số tầng: 21 tầng
- Số lượng Căn hộ: 522 căn
- Diện tích trung bình mỗi Căn hộ: 50, 60, 70, 90 m²

6.1.2.2 Dự án Icon 56, Quận 4

Tổng quan

Dự án Icon 56 tọa lạc tại 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 CP 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, Thương mại
 - Tổng diện tích sàn: 29.758 m²
 - Số tầng: 25 tầng
 - Số lượng Căn hộ: 312 căn
 - Diện tích trung bình mỗi Căn hộ: 50, 80, 90, 112 m²

6.1.2.3 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 Hamm Thui Thiem và trung tâm hành chính Thủ Thiêm. Bên cạnh đó, nút giao thông kết nối Cao tốc An Phú đã được vận hành, 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 CP BĐS Nova Lexington (Công ty Con của Tập đoàn Novaland)
- 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, Thương mại
 - Tổng diện tích sàn: 148.641 m²
 - Số tầng: 25 tầng
 - Số lượng Căn hộ: 1.493 căn
 - Diện tích trung bình mỗi Căn hộ: 49, 75, 95 m²

6.1.2.4 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, 7 của Tuyến Bến Thành - Suối Tiên, thuận lợi về giao thông và giao lưu trong vùng. Ngoài những thể 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. 5 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 CP 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
 - Số lượng Căn hộ: 815 căn
 - Diện tích trung bình mỗi Căn hộ: 80, 112, 134 m²

6.1.2.5 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, Quận 7. Dự án có 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, các trường quốc tế, siêu thị, bệnh viện...

Thông tin Dự án



- Chủ đầu tư: Công ty CP Đầu tư Địa ốc No Va (Công ty Con của Tập đoàn Novaland)
- Vị trí: Số 23 - 25 - 27 Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Hưng, Quận 7, TP HCM
- Diện tích đất : 52.933 m²
- Quy mô Dự án:
 - Loại hình đầu tư: Căn hộ, Officetel, Thương mại
 - Tổng diện tích sàn: 398.954 m²
 - Số tầng: 31 - 35 tầng
 - Số lượng Căn hộ: 2.794 căn
 - Diện tích trung bình mỗi Căn hộ: 70, 100, 130, 150 m²

6.1.2.6 Dự án 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 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. Hệ thống Căn hộ được thiết kế hợp lý, chăm chút cẩn thận từng chi tiết làm nổi bật vẻ sang trọng và đẳng cấp; 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 CP The Prince Residence (Công ty Con của Tập đoàn Novaland)
- Vị trí: Số 17-19-21 Nguyễn Văn Trỗi, Quận Phú Nhuận, TP HCM
- Diện tích đất: 4.644 m²
- Quy mô Dự án:
 - Loại hình đầu tư: Căn hộ, Officetel, Thương mại
 - Tổng diện tích sàn: 39.381 m²
 - Số tầng: 22 tầng
 - Số lượng Căn hộ: 526 căn
 - Diện tích trung bình mỗi Căn hộ: 50, 70, 90, 130 m²

6.1.3 Các Dự án đang phát triển

6.1.3.1 Dự án Sài Gòn Mê Linh Tower, Quận 1

Tổng quan

Dự án được tọa lạc tại vị trí đắc địa tại trung tâm Quận 1 với 4 mặt tiền đường Hai Bà Trưng, Đồng Du, Thi Sách và Công Trường Mê Linh, cạnh bên phố đi bộ Nguyễn Huệ. Căn hộ Sài Gòn Mê Linh Tower là một trong những Dự án phức hợp cao cấp của Tập đoàn Novaland với 2 tòa tháp được thiết kế hiện đại, sang trọng bao gồm văn phòng, khách sạn, ẩm thực đẳng cấp 6 sao, dịch vụ và căn hộ sang trọng. Ngoài những tiện ích nội khu vượt trội, Dự án còn sở hữu những tiện ích ngoại khu nổi bật như: các trung tâm thương mại, tòa nhà văn phòng, các địa điểm vui chơi giải trí đa dạng, các di tích lịch sử... do Dự án thuộc một trong những khu đất “vàng” hiếm hoi còn lại tại trung tâm TP HCM.

Thông tin Dự án



- | | |
|-------------------------------|---|
| – Chủ đầu tư: | Công ty CP Đầu tư Sabeco Pearl (Công ty Liên kết của Tập đoàn Novaland) |
| – Hình thức hợp tác: | Hợp tác đầu tư phát triển Dự án |
| – Vị trí: | 2 - 4 - 6 Hai Bà Trưng, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP HCM |
| – Tình hình triển khai Dự án: | Đang triển khai thực hiện trên công trường |

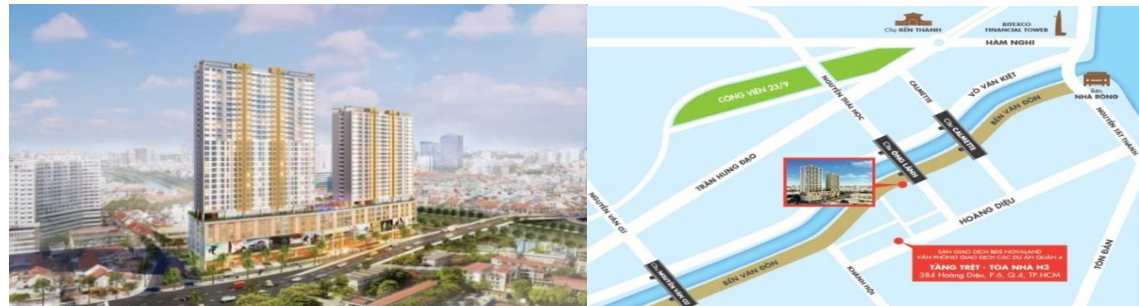
- Diện tích đất: 6.044 m²
- Quy mô dự án:
 - Loại hình đầu tư: Căn hộ, Officetel, Thương mại
 - Tổng diện tích sàn: 112.938 m²
 - Số tầng: 49 tầng
 - Số lượng Căn hộ: 525 căn
 - Diện tích trung bình mỗi căn hộ: 85 m²
- Tình trạng pháp lý: Đang xin quy hoạch 1/500, giấy phép xây dựng.

6.1.3.2 Dự án RiverGate, Quận 4

Tổng quan

- Khu Căn hộ RiverGate tọa lạc tại 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 900 m. 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 4/2017.

Thông tin Dự án



- Chủ đầu tư: Công ty CP BĐS Thanh Niên (Công ty Con của Tập đoàn Novaland)
- Vị trí: 151 - 155 Bến Vân Đồn, Phường 6, Quận 4, TP HCM
- Tình hình triển khai Dự án: Hoàn thành thi công hầm B2, B3, đang thi công cốt thép tầng 2, tầng 3
- Diện tích đất: 7.069 m²
- Quy mô Dự án:
 - Loại hình đầu tư: Căn hộ, Officetel, Thương mại
 - Tổng diện tích sàn: 77.991 m²
 - Số tầng: 27 - 33 tầng
 - Số lượng Căn hộ: 976 căn
 - Diện tích trung bình mỗi Căn hộ: 57, 75, 95, 115 m²
- Tình trạng pháp lý: Đã đầy đủ hồ sơ pháp lý.

6.1.3.3 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 3 mặt hướng 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 Residence 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 1/2019.

Thông tin Dự án



- Chủ đầu tư: Công ty CP Đầu tư và Thương mại Nhà Rông (Công ty Con của Tập đoàn Novaland)
- Vị trí: 34 - 35 Bến Vân Đồn, Phường 12, Quận 4, TP HCM
- Tình hình triển khai Dự án: Đang triển khai thực hiện trên công trường
- Diện tích đất: 6.669 m²

- Quy mô Dự án:
 - Loại hình đầu tư: Căn hộ, Officetel, Thương mại
 - Tổng diện tích sàn xây dựng: 73.566 m²
 - Số tầng: 33 tầng
 - Số lượng Căn hộ: 767 căn
 - Diện tích trung bình mỗi Căn hộ: 55, 80, 90, 100, 110, 170 m²
- Tình trạng pháp lý: Đã có quy hoạch 1/500, đang xin giấy phép xây dựng.

6.1.3.4 Dự án The Tresor, 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 Trung tâm tài chính Quận 1 với các công trình kiến trúc biểu trưng cho Thành phố như SGDCK TP HCM, 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 hiện đại, khu tiện ích bao gồm phòng tập gym, 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 4/2017.

Thông tin Dự án



- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Phú Việt Tín (Công ty Con của Tập đoàn Novaland)
- Vị trí: 39 Bến Vân Đồn, Phường 12, Quận 4, TP HCM
- Tình hình triển khai Dự án : Hoàn thành cơ bản sàn tầng hầm B2, đang đào hầm B3 và lắp dàn coffa sàn tầng lửng
- Diện tích đất: 6.202 m²
- Quy mô Dự án:
 - Loại hình đầu tư: Căn hộ, Officetel, Thương mại
 - Tổng diện tích sàn: 64.738 m²
 - Số tầng: 33 tầng (Khu 1), 18 tầng (Khu 2)
 - Số lượng Căn hộ: 723 căn
 - Diện tích trung bình mỗi Căn hộ: 60, 65, 75, 120 m²
- Tình trạng pháp lý: Đã đầy đủ hồ sơ pháp lý.

6.1.3.5 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, Quận 2, được Công ty 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 dân cư sinh sống tại đây.
- Thời gian bàn giao dự kiến đối với Giai đoạn 1: Quý 1/2017.

Thông tin Dự án

LAKEVIEW CITY



- Chủ đầu tư: Công ty CP Đầu tư và Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21 (Công ty Con của Tập đoàn Novaland)
- Vị trí: Mặt tiền Đường Song Hành cao tốc Long Thành - Dầu Giây, Phường An Phú, Quận 2, TP HCM
- Tình hình triển khai Dự án: Đang triển khai thực hiện trên công trường
- Diện tích đất: 301.060 m²

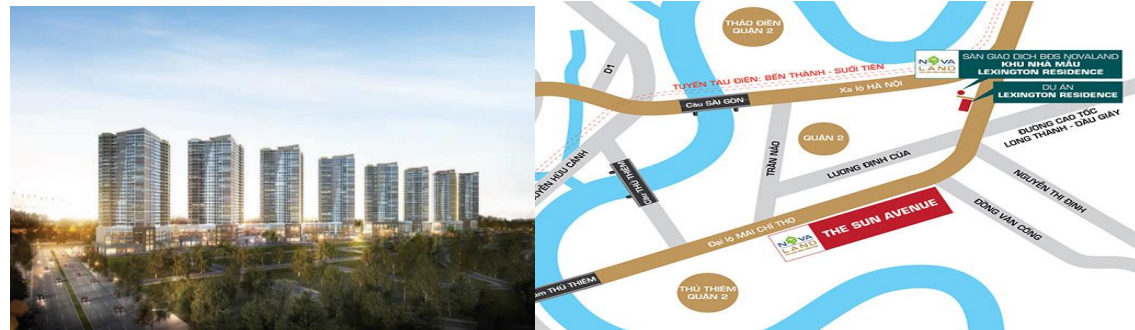
- Quy mô Dự án:
 - Loại hình đầu tư: Khu Đô thị, Thương mại
 - Tổng diện tích sàn: 341.558 m²
 - Số lượng căn: 988 căn
 - Diện tích trung bình mỗi căn: 270 m²
- Tình trạng pháp lý: Đã có quy hoạch 1/500, đang xin giấy phép xây dựng.

6.1.3.6 Dự án The Sun Avenue, 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 Long Thành - Dầu Giây, tuyến Đường Vành Đai Trong và kết nối trực tiếp với Hầm Thủ Thiêm 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, 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 1/2018.

Thông tin Dự án



- Chủ đầu tư: Công ty TNHH BĐS Gia Phú
- Hình thức hợp tác: Hợp tác đầu tư phát triển Dự án
- Vị trí: 28 Mai Chí Thọ, Phường An Phú, Quận 2, TP HCM
- Tình hình triển khai Dự án: Đang đào đất, đục đầu cọc tháp 1, 2, 6, lắp thép móng đà tháp 5
- Diện tích đất: 38.385 m²
- Quy mô Dự án:
 - Loại hình đầu tư: Căn hộ, Officetel, 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.

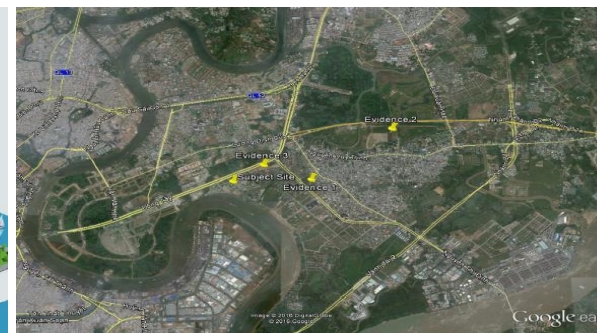
6.1.3.7 Dự án Water Bay (Bình Khánh), Quận 2

Tổng quan

- Dự án Water Bay tọa lạc tại vị trí đắc địa ngay trung tâm Quận 2 với hơn 500 m 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 1/2019.

Thông tin Dự án

Water Bay



- Chủ đầu tư: Công ty CP Đầu tư và Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21 (Công ty Con của Tập đoàn Novaland)
- Vị trí: Phường Bình Khánh, Quận 2, TP HCM
- Tình hình triển khai Dự án: Đã hoàn thành phần thiết kế
- 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 Căn hộ: 4.612 căn
 - Diện tích trung bình mỗi Căn hộ: 80 m²
- Tình trạng pháp lý: Đang xin quy hoạch 1/500, giấy phép xây dựng.

6.1.3.8 Dự án Lucky Dragon, Quận 9

Tổng quan

- Dự án Lucky Dragon của Tập đoàn Novaland là Dự án khu phức hợp đầu tiên tọa lạc tại khu dân cư hiện hữu 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 5 phút và đến Quận 1 qua Cầu Sài Gòn khoảng 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 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: Đã bàn giao phần thấp tầng và sẽ bàn giao phần cao tầng vào Quý 1/2017.

Thông tin Dự án

Lucky Dragon
RESIDENCE



SƠ ĐỒ VỊ TRÍ DỰ ÁN
Tọa lạc trên mặt tiền đường Đỗ Xuân Hợp (rộng 30m) và đường 2500 (rộng 12m), Phường Phước Long B, Quận 9.

Cách cầu Sài Gòn	6 km
Cách chợ gạo thông Ngã 3 Cát Lái	3.5 km
Cách chợ gạo thông Ngã 4 Thủ Đức	4 km

Đã có quy hoạch 1/500, giấy phép xây dựng.



- Chủ đầu tư: Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- Vị trí: 359 Đỗ Xuân Hợp, Phường Phước Long B, Quận 9, TP HCM
- Tình hình triển khai Dự án: Đang triển khai thi công hoàn thiện
- Diện tích đất: 8.760 m²
- Quy mô Dự án:
 - Loại hình đầu tư: Căn hộ, Nhà phố
 - Tổng diện tích sàn: 19.789 m²
 - Số tầng: 13 tầng
 - Số lượng Căn hộ: 158 căn
 - Diện tích trung bình mỗi căn:
 - + Căn hộ: 50, 65, 75, 90 m²
 - + Nhà phố: 190, 225, 240 m²
- Tình trạng pháp lý: Đã có quy hoạch 1/500, giấy phép xây dựng.

6.1.3.9 Dự án Golf Park, Quận 9

Tổng quan

- Dự án Golf Park 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 2 của Tập đoàn Novaland tại Quận 9, sau Dự án Lucky Dragon. Ngoài ưu thế nằm cạnh Sân Golf Thủ Đức 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 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: Quý 1/2017.

Thông tin Dự án

Golf Park
RESIDENCE



- | | |
|-------------------------------|--|
| – Chủ đầu tư: | Công ty CP Đầu tư Địa ốc No Va (Công ty Con của Tập đoàn Novaland) |
| – Vị trí: | Mặt tiền Sân Golf Việt Nam, Phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9, TP HCM |
| – Tình hình triển khai Dự án: | Đang thi công nhà thô |
| – Diện tích đất: | 25.398 m ² |

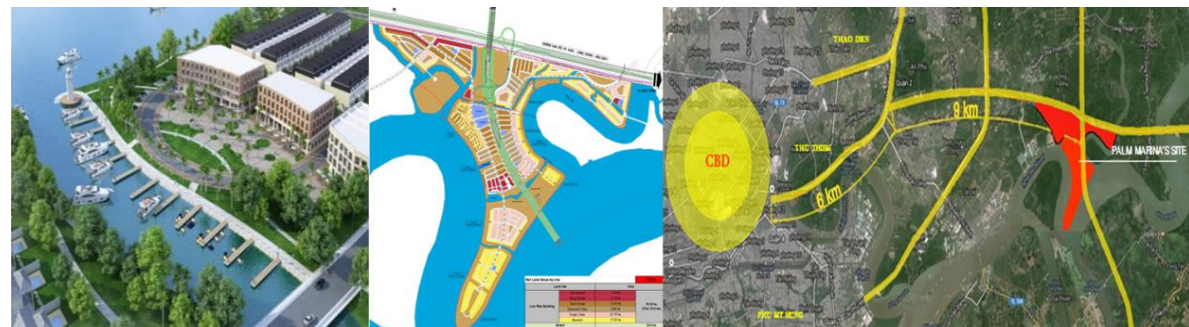
- Quy mô Dự án:
 - Loại hình đầu tư: Nhà phố
 - Tổng diện tích sàn: 27.938 m²
 - Số lượng Căn hộ: 95 căn
 - Diện tích trung bình mỗi Căn hộ: 210, 220, 240 m²
- Tình trạng pháp lý: Đã có quy hoạch 1/500, giấy phép xây dựng.

6.1.3.10 Dự án Palm Marina, Quận 9

Tổng quan

- Dự án Khu dân cư Palm Marina tọa lạc tại Phường Trường Thạnh, 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... 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 thì cư dân của Dự án có thể tiết kiệm thời gian di chuyển đến sân bay thông qua tuyến đường cao tốc Long Thành - Dầu Giây.
- Thời gian bàn giao dự kiến: Quý 4/2018.

Thông tin Dự án



- Chủ đầu tư: Công ty CP Sài Gòn Gôn (Công ty Con của Tập đoàn Novaland)
- Vị trí: Phường Long Trường, Quận 9, TP HCM
- Tình hình triển khai Dự án: Đang triển khai thực hiện trên công trường
- 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
 - Số lượng Căn hộ: NA
 - Diện tích trung bình Căn hộ: 285 m²
- Tình trạng pháp lý: Đã có quy hoạch 1/500, đang xin giấy phép xây dựng.

6.1.3.11 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 hưởng 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 thông minh của Căn hộ luôn đảm bảo tất cả các phòng 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 1/2018.

Thông tin Dự án



- Chủ đầu tư: Công ty CP Cao ốc Phương Đông (Công ty Con của Tập đoàn Novaland))
- Vị trí: 1W Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP HCM
- Tình hình triển khai Dự án: Đang thi công cọc khoan nhồi
- Diện tích đất: 7.169 m²
- Quy mô Dự án:
 - Loại hình đầu tư: Căn hộ, Officetel, Thương mại
 - Tổng diện tích sàn: 49.980 m²
 - Số tầng: 22 tầng
 - Số lượng Căn hộ: 551 căn
 - Diện tích trung bình mỗi Căn hộ: 55, 70, 90, 95 m²
- Tình trạng pháp lý: Đã có quy hoạch 1/500, giấy phép xây dựng.

6.1.3.12 Dự án Lucky Palace, Quận 6

Tổng quan

- Dự án Căn hộ Lucky Palace tọa lạc tại 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 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 Bình Tây và Chợ Soái Kình Lâm. Từ đây chỉ mất 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 Quận 3, 5, 8, 10 và 11. Với vị trí cực kì thuận lợi về giao thương, Lucky Palace được phát triển theo ý tưởng 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 2/2017.

Thông tin Dự án

LUCKY PALACE



- Chủ đầu tư: Công ty TNHH No Va Lucky Palace (Công ty Con của Tập đoàn Novaland)
- Vị trí: Số 50 Phan Văn Khỏe, Phường 2, Quận 6, TP HCM
- Tình hình triển khai Dự án: Đang đổ bê tông đến tầng 4
- Diện tích đất: 3.876 m²

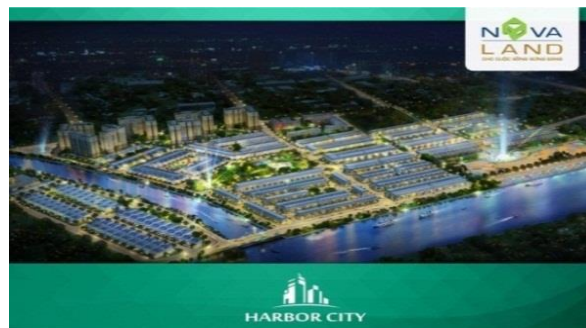
- Quy mô Dự án:
 - Loại hình đầu tư: Căn hộ, Thương mại
 - Tổng diện tích sàn: 50.168 m²
 - Số tầng: 33 tầng
 - Số lượng Căn hộ: 564 căn
 - Diện tích trung bình mỗi Căn hộ: 80, 85, 90, 115 m²
- Tình trạng pháp lý: Đã đầy đủ hồ sơ pháp lý.

6.1.3.13 Dự án Harbor City, Quận 8

Tổng quan

- Dự án Harbor City tọa lạc tại đường Hồ Học Lãm, Quận 8, nằm bên bờ Sông Bến Lức, ngay cửa ngõ Phía Nam Thành phố, kết nối tới trung tâm Quận 1 thông qua Đại Lộ Võ Văn Kiệt. Dự án có tổng diện tích lên đến 60 ha bao gồm các Khu Biệt thự song lập sân vườn, Nhà phố sân vườn, 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 BĐS khu vực.
- Thời gian bàn giao dự kiến: Quý 4/2017.

Thông tin Dự án



- Chủ đầu tư: Công ty CP Cảng Phú Định (Công ty Liên kết của Tập đoàn Novaland)
- Hình thức hợp tác: Hợp tác đầu tư phát triển Dự án
- Vị trí: Số 14, Đường số 1, Hồ Học Lãm, Phường 16, Quận 8, TP HCM
- Tình hình triển khai Dự án: Đang triển khai thực hiện trên công trường
- Diện tích đất: 500.475 m²
- Quy mô Dự án:
 - Loại hình đầu tư: Khu Đô thị, Thương mại
 - Tổng diện tích sàn xây dựng: 639.312 m²
 - Số lượng căn: 3.240 căn
 - Diện tích trung bình mỗi căn: 182, 240, 245, 320 m²
- Tình trạng pháp lý: Đang xin quy hoạch 1/500, giấy phép xây dựng.

6.1.3.14 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 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 2/2018.

Thông tin Dự án



- | | |
|-------------------------------|--|
| – Chủ đầu tư: | Công ty CP Địa ốc Nhật Hoa |
| – Hình thức hợp tác: | Hợp tác đầu tư phát triển Dự án |
| – Vị trí: | Mặt tiền Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Hưng, Quận 7, TP HCM |
| – Tình hình triển khai Dự án: | Đang triển khai thực hiện trên công trường |

- Diện tích đất: 15.152 m²
- Quy mô Dự án:
 - Loại hình đầu tư: Căn hộ, Officetel
 - Tổng diện tích sàn: 120.898 m²
 - Số tầng: 36 - 37 tầng
 - Số lượng Căn hộ: 1.349 căn
 - Diện tích trung bình mỗi Căn hộ: 75, 100, 110, 115, 170, 210 m²
- Tình trạng pháp lý: Đã có quy hoạch 1/500, đang xin giấy phép xây dựng.

6.1.3.15 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 8 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 2/2018.

Thông tin Dự án



- Chủ đầu tư: Công ty TNHH BĐS Ánh Sao
- Hình thức hợp tác: Hợp tác đầu tư phát triển Dự án
- Vị trí: Nguyễn Hữu Thọ, Phường Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, TP HCM
- Tình hình triển khai Dự án: Đang triển khai thực hiện trên công trường
- Diện tích đất: 39.305 m²
- Quy mô Dự án:
 - Loại hình đầu tư: Căn hộ, Officetel, Thương mại
 - Tổng diện tích sàn xây dựng: 283.420 m²
 - Số tầng: 20 - 25 tầng
 - Số lượng Căn hộ: 3.117 căn
 - Diện tích trung bình mỗi Căn hộ: 55, 70, 80, 90, 95, 120 m²
- Tình trạng pháp lý: Đã có quy hoạch 1/500, đang xin giấy phép xây dựng.

6.1.3.16 Dự án GardenGate, Quận Phú Nhuận

Tổng quan

- Khu Căn hộ Gardengate tọa lạc tại đường Hoàng Minh Giám, Quận Phú Nhuận, TP HCM, ngay sát Công viên Gia Định - nơi có gần 6 ha diện tích mảng xanh lớn nhất Sài Gòn. Gardengate được phát triển như một khu phức hợp sang trọng gồm Căn hộ, Officetel và Thương mại, 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, Thủ Đức.
- Thời gian bàn giao dự kiến: Quý 3/2017.

Thông tin Dự án



- | | | |
|---|-----------------------------|--|
| – | Chủ đầu tư: | Công ty CP Nova Festival (Công ty Con của Tập đoàn Novaland) |
| – | Vị trí: | 8 Hoàng Minh Giám, Phường 9, Quận Phú Nhuận, TP HCM |
| – | Tình hình triển khai Dự án: | Đang thi công phần thân đến tầng 3 |
| – | Diện tích đất: | 4.887 m ² |

- Quy mô Dự án:
 - Loại hình đầu tư: Căn hộ, Officetel, Thương mại
 - Tổng diện tích sàn: 48.094 m²
 - Số tầng: 21 tầng
 - Số lượng Căn hộ: 418 căn
 - Diện tích trung bình mỗi Căn hộ: 70, 80, 100, 120 m²
- Tình trạng pháp lý: Đã đầy đủ hồ sơ pháp lý.

6.1.3.17 Dự án Golden Mansion, Quận Phú Nhuận

Tổng quan

- Dự án Golden Mansion tọa lạc tại đường Phổ 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, cao đẳng và đại học.
- Thời gian bàn giao dự kiến cho phân thấp tầng: Quý 4/2017.

Thông tin Dự án



- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Nova Sagel (Công ty Con của Tập đoàn Novaland)
- Vị trí: 119 Phố Quang, Phường 9, Quận Phú Nhuận, TP HCM
- Tình hình triển khai Dự án: Đang triển khai thực hiện trên công trường
- Diện tích đất: 15.129 m²
- Quy mô Dự án:
 - Loại hình đầu tư: Căn hộ, Officetel, Nhà phố, Thương mại
 - Tổng diện tích sàn xây dựng: 86.367 m²
 - Số tầng: 22 tầng
 - Số lượng căn: 726
 - Diện tích trung bình mỗi Căn:
 - + Căn hộ: 50, 70, 90, 100, 110 m²
 - + Nhà phố: 285, 300, 360 m²
- Tình trạng pháp lý: Đã có quy hoạch 1/500, đang xin giấy phép xây dựng.

6.1.3.18 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 2 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 Quận Khu 7, bầu không khí tại đây luôn mát mẻ và trong lành.
- Thời gian bàn giao dự kiến: Quý 1/2018.

Thông tin Dự án

KINGSTON
RESIDENCE



- | | | |
|---|-----------------------------|--|
| – | Chủ đầu tư: | Công ty CP Nova Princess Residence (Công ty Con của Tập đoàn Novaland) |
| – | Vị trí: | 146 Nguyễn Văn Trỗi, Quận Phú Nhuận, TP HCM |
| – | Tình hình triển khai Dự án: | Đang đào đất hầm B2 |
| – | Diện tích đất: | 4.580 m ² |

- Quy mô Dự án:
 - Loại hình đầu tư: Căn hộ, Thương mại
 - Tổng diện tích sàn xây dựng: 40.845 m²
 - Số tầng: 22 tầng
 - Số lượng Căn hộ: 395 căn
 - Diện tích trung bình mỗi Căn hộ: 60, 70, 80, 100 m²
- Tình trạng pháp lý: Đã có quy hoạch 1/500, giấy phép xây dựng.

6.1.3.19 Dự án Orchard Garden, Quận Phú Nhuận

Tổng quan

- Dự án Orchard Garden tọa lạc tại đường Hồng Hà, Quận Phú Nhuận, TP HCM, trong vùng lõi trung tâm của 3 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: Quý 1/2017.

Thông tin Dự án



- Chủ đầu tư: Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- Vị trí: 128 Hồng Hà, Phường 9, Quận Phú Nhuận, TP HCM
- Tình hình triển khai Dự án: Đang thi công phần thân đến tầng 15
- Diện tích đất: 4.303 m²
- Quy mô Dự án:
 - Loại hình đầu tư: Căn hộ, Officetel, Thương mại
 - Tổng diện tích sàn: 29.835 m²
 - Số tầng: 18 tầng
 - Số lượng Căn hộ: 427 căn
 - Diện tích trung bình mỗi Căn hộ: 52, 75, 100 m²
- Tình trạng pháp lý: Đã có quy hoạch 1/500, giấy phép xây dựng.

6.1.3.20 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 Novaland 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 3/2018.

Thông tin Dự án



- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> – Chủ đầu tư: – Vị trí: – Tình hình triển khai Dự án: – Diện tích đất: | <p>Công ty TNHH Nova Nam Á (Công ty Con của Tập đoàn Novaland)</p> <p>Số 130 - 132 Hồng Hà, Phường 9, Quận Phú Nhuận, TP HCM</p> <p>Đang triển khai thực hiện trên công trường</p> <p>9.270 m²</p> |
|---|---|

- Quy mô Dự án:
 - Loại hình đầu tư: Căn hộ, Officetel, Thương mại
 - Diện tích sàn xây dựng: 64.200 m²
 - Số tầng: 24 tầng
 - Số lượng Căn hộ: 503 căn
 - Diện tích trung bình mỗi Căn hộ: 70, 85, 90, 110 m²
- Tình trạng pháp lý: Đã có quy hoạch 1/500, đang xin giấy phép xây dựng.

6.1.3.21 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 3 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 1/2019.

Thông tin Dự án



- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Merufa-Nova
- Hình thức hợp tác: Hợp tác đầu tư phát triển Dự án
- Vị trí: 38 Trương Quốc Dung, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM
- Tình hình triển khai dự án: Đang triển khai thực hiện trên công trường
- Diện tích đất: 2.732 m²
- Quy mô Dự án:
 - Loại hình đầu tư: Căn hộ, Officetel, Thương mại
 - Diện tích sàn sử dụng: 24.588 m²
 - Số tầng: 20 - 22 tầng
 - Số lượng Căn hộ: 247 căn
 - Diện tích trung bình mỗi Căn hộ: 75, 95, 100 m²
- Tình trạng pháp lý: Đang xin quy hoạch 1/500, giấy phép xây dựng.

6.1.3.22 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 Văn Đồng, Hồng Hà nối 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 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 4/2018.

Thông tin Dự án



- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Nova Saco (Công ty Con của Tập đoàn Novaland)
- Vị trí: 108 - 112B -114 Hồng Hà, Phường 2, Quận Tân Bình, TP HCM
- Tình hình triển khai Dự án: Đang triển khai thực hiện trên công trường
- Diện tích đất: 16.848 m²

- Quy mô Dự án:
 - Loại hình đầu tư: Căn hộ, Officetel, Thương mại
 - Diện tích sàn xây dựng: 94.443 m²
 - Số tầng: 20 tầng
 - Số lượng Căn hộ: 1.109 căn
 - Diện tích trung bình mỗi Căn hộ: 50, 55, 65, 70, 90 m²
- Tình trạng pháp lý: Đã có quy hoạch 1/500, đang xin giấy phép xây dựng.

6.1.3.23 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 5 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 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 3/2017.

❖ Thông tin Dự án

the Botanica



- Chủ đầu tư: Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- Vị trí: 104 Phở Quang, Phường 2, Quận Tân Bình, TP HCM
- Tình hình triển khai Dự án: Đang triển khai thực hiện trên công trường
- Diện tích đất: 9.028 m²
- Quy mô dự án:
 - Loại hình đầu tư: Căn hộ, Thương mại
 - Tổng diện tích sàn: 54.160 m²
 - Số tầng: 20 tầng (Khu A); 14 tầng (Khu B)
 - Số lượng Căn hộ: 710 căn
 - Diện tích trung bình mỗi Căn hộ: 55, 75, 100 m²
- Tình trạng pháp lý: Đã có quy hoạch 1/500, đang xin giấy phép xây dựng.

6.1.3.24 Dự án Richstar, Quận Tân Phú

Tổng quan

- Khu phức hợp Richstar sở hữu mặt tiền dài hơn hai 250 m, trải dọc hai bên Đường Hòa Bình thuộc Quận Tân Phú, cách Công viên Đàm Sen gần 200 m. 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 được đầu tư cải tạo toàn diện với 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: 2 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 4/2018.

Thông tin Dự án



- Chủ đầu tư: Công ty CP Nova Richstar (Công ty Con của Tập đoàn Novaland)
- Vị trí: 278 Hòa Bình, Phường Hiệp Tân, Quận Tân Phú, TP HCM
- Tình hình triển khai Dự án: Đang triển khai thực hiện trên công trường
- Diện tích đất: 27.031 m²
- Quy mô Dự án:
 - Loại hình đầu tư: Căn hộ, Thương mại
 - Tổng diện tích sàn: 208.138 m²
 - Số tầng: 22 tầng
 - Số lượng Căn hộ: 1.953 căn
 - Diện tích trung bình mỗi Căn hộ: 50, 65, 80, 90, 95 m²
- Tình trạng pháp lý: Đang xin quy hoạch 1/500, giấy phép xây dựng.

6.1.3.25 Dự án Serai Nova Phù Sa Resort, 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 1: Quý 2/2017.

Thông tin Dự án

- Chủ đầu tư: Công ty CP 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: Đang triển khai thực hiện trên công trường
- Diện tích đất: 194.342 m²
- Quy mô Dự án:
 - Loại hình đầu tư: Bungalow và Biệt thự
 - Tổng diện tích sàn: 58.490 m²
 - Số lượng căn: 30 Bungalow và 47 Biệt thự
- Tình trạng pháp lý: Đã có quy hoạch 1/500, đang xin giấy phép xây dựng.

6.1.4 Cơ cấu Doanh thu và Lợi nhuận theo từng nhóm sản phẩm

Bảng 8: Cơ cấu Doanh thu năm 2014, năm 2015 và 9 tháng đầu năm 2016 theo từng nhóm sản phẩm

<i>Đơn vị tính: Triệu đồng</i>	Năm 2014	Tỉ trọng (%)	Năm 2015	Tỉ trọng (%)	9 tháng đầu năm 2016	Tỉ trọng (%)
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.801.811	100,00	6.673.435	100,00	7.176.130	100,00
Căn hộ	2.733.531	97,56	5.890.171	88,26	5.602.599	78,07
Căn hộ văn phòng			78.235	1,17	310.768	4,33
Thương mại			41.806	0,63	696.818	9,71
Doanh thu khác	68.280	2,44	663.223	9,94	565.945	7,89

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2014, 2015 và BCTC hợp nhất 9 tháng đầu năm 2016

Kết thúc năm 2015, Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty đạt hơn 6.673 tỷ đồng, tăng 138,18% so với năm 2014. Doanh thu từ hoạt động bán Căn hộ (bao gồm căn hộ, nhà phố, nhà phố thương mại và biệt thự) chiếm tỷ trọng lớn nhất là 88,26%, chủ yếu do ghi nhận Doanh thu từ các Dự án đã bàn giao cho khách hàng như Galaxy 9, Icon 56 (Quận 4), Lexington Residence, Tropic Garden (Quận 2), phần thấp tầng Lucky Dragon (Quận 9), Sunrise City (Quận 7) và The Prince Residence (Quận Phú Nhuận). Trong đó, Sunrise City, The Prince Residence và Icon 56 là 3 dự án đóng góp tỷ trọng lớn nhất trong Doanh thu thuần của Công ty trong năm 2015. Các sản phẩm Căn hộ của Tập đoàn Novaland thuộc phân khúc trung và cao cấp, đa dạng về diện tích khoảng 50 -140 m², tương ứng từ 1 phòng ngủ đến 3 phòng ngủ và tọa lạc ở những vị trí đắc địa tại khu vực TP HCM, thuận tiện về giao thông và phong phú về các tiện ích cuộc sống. Những yếu tố này giúp tạo ra những sản phẩm có tính thanh khoản cao và giá trị gia tăng bền vững theo thời gian cho khách hàng.

Sản phẩm nhà phố thương mại là sự kết hợp giữa nhà ở và cửa hàng kinh doanh. Với ưu điểm là có tính thanh khoản cao và giá trị đầu tư sinh lợi hợp lý, sản phẩm hứa hẹn sẽ tạo ra doanh thu đáng kể cho Tập đoàn Novaland trong những năm sắp tới. Trong bối cảnh kinh tế hội nhập hiện nay, khi nhu cầu kinh doanh đang ngày càng được mở rộng, mặt bằng kinh doanh bán lẻ với giá cả phải chăng và vị trí thuận tiện khan hiếm thì các sản phẩm nhà phố thương mại sẽ là một phương án đầu tư và kinh doanh hiệu quả cho khách hàng. Hiện Tập đoàn Novaland đã xây dựng những sản phẩm nhà phố thương mại với kết cấu gọn gàng gồm một tầng trệt hoặc kết hợp thêm một số tầng tại những Dự án sở hữu vị trí đắc địa, tập trung dân cư đông đúc, đảm bảo nhu cầu kinh doanh của khách hàng tiêu biểu như: Lakeview City (Quận 2), Golden Mansion (Quận Phú Nhuận)... Tập đoàn Novaland bắt đầu ghi nhận doanh thu từ các sản phẩm Nhà phố Thương mại từ năm 2016.

Ngoài sự tăng trưởng mạnh từ hoạt động kinh doanh trọng yếu là phân khúc Căn hộ, năm 2015 là năm đầu tiên Tập đoàn Novaland ghi nhận doanh thu từ hoạt động bán Căn hộ văn phòng (Officetel), đang nổi bật lên là sản phẩm tạo dấu ấn của Công ty trong thời gian gần đây. Trong năm 2015, Doanh thu sản phẩm Căn hộ văn phòng của Tập đoàn Novaland bước đầu chiếm tỷ trọng 1,17% trên Doanh thu thuần, tương đương 78 tỷ đồng. Căn hộ văn phòng mà Tập đoàn Novaland đang triển khai được xem là mô hình văn phòng đa năng với sự kết hợp hai trong một giữa văn phòng làm việc hiện đại với sảnh thang máy riêng và nơi cư trú qua đêm với diện tích phổ biến từ 25 m² đến 37m². Tại Việt Nam, mô hình này tuy là một sản

phẩm còn khá mới mẻ nhưng đang là hướng đi của thị trường vì nó cung cấp giải pháp tiết kiệm nhiều thời gian và chi phí, phù hợp cho các công ty quy mô vừa và nhỏ và những doanh nhân trẻ mới khởi nghiệp. Nắm bắt được xu hướng về nhu cầu sản phẩm này ngày càng tăng, Tập đoàn Novaland đã trở thành một trong những đơn vị tiên phong cho ra đời những sản phẩm Căn hộ văn phòng tại hầu hết các Dự án như: RiverGate (Quận 4), Lexington Residence, The Sun Avenue (Quận 2), Orchard Parkview, Newton Residence, Botanica Premier (Quận Phú Nhuận)... Tính riêng trong năm 2015, đã có tổng số 6.686 Căn hộ và Căn hộ văn phòng được bán ra, so với năm 2014 chỉ là 3.337 căn, tăng 100,36%, chiếm tỷ trọng 18,5% sức tiêu thụ của toàn thị trường TP HCM.

Năm 2015, Tập đoàn Novaland cũng ghi nhận sự tăng trưởng của doanh thu từ phân khúc Thương mại bao gồm lô thương mại và lô văn phòng. Doanh thu từ phân khúc này trong năm 2015 là 41 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 0,63% trên Doanh thu thuần. Sản phẩm Thương mại của Tập đoàn Novaland có diện tích đa dạng, trung bình khoảng 20 m² cho những lô nhỏ và có thể lên đến 70 m² hoặc 95 m² cho những lô lớn hơn. Khách hàng có thể mua những sản phẩm Thương mại của Tập đoàn Novaland và sở hữu trong vòng 50 năm. Một số Dự án tiêu biểu của Tập đoàn Novaland có sản phẩm Thương mại như: Lexington Residence (Quận 2), Sunrise City (Quận 7), The Prince Residence (Quận Phú Nhuận)... luôn nhận được nhiều sự quan tâm từ phía khách hàng. Cùng với đà hồi phục của kinh tế thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng, phân khúc Thương mại được dự đoán sẽ phát triển mạnh do sự gia tăng hoạt động của các công ty bán lẻ, đặc biệt là các doanh nghiệp đến từ Nhật Bản, Hàn Quốc và Thái Lan.

Ngoài ra, Doanh thu khác của Tập đoàn Novaland cũng đóng góp 9,94% trên Doanh thu thuần trong năm 2015, tương đương 663 tỷ đồng bao gồm: (1) Doanh thu cho thuê tài sản: cho thuê nhà, căn hộ, khu thương mại, chỗ đậu xe; (2) Doanh thu cung cấp dịch vụ: tư vấn phát triển Dự án, tư vấn bán hàng qua sàn BĐS và (3) Doanh thu cung cấp dịch vụ khác: thu được từ những Công ty liên kết mà Tập đoàn Novaland hợp tác phát triển Dự án.

Trong 9 tháng đầu năm 2016, Doanh thu thuần của Công ty ghi nhận con số ấn tượng khi đạt 7.176 tỷ đồng, tăng 208,78% so với cùng kỳ năm ngoái. Phân khúc Căn hộ với Doanh thu thuần là 5.603 tỷ đồng, đóng góp phần lớn và chiếm 78,07% tỷ trọng Doanh thu thuần, nhờ vào việc Công ty tiếp tục bàn giao các căn hộ đã hoàn thiện cho khách hàng. Trong đó, Galaxy 9 (Quận 4), Lexington Residence (Quận 2) và Tropic Garden (Quận 2) là 3 dự án trọng điểm, chiếm tỷ trọng cao nhất trong doanh thu bán Căn hộ. Doanh thu từ các sản phẩm Thương mại tăng nhanh lên 697 tỷ đồng và chiếm 9,71% Doanh thu thuần của Công ty trong 9 tháng đầu năm 2016, thông qua việc đẩy mạnh đưa ra thị trường các sản phẩm tại Dự án Sunrise City - Khu Central và North (Quận 7). Ngoài ra, sản phẩm Căn hộ văn phòng và Doanh thu khác cũng lần lượt đóng góp 311 tỷ đồng (chiếm 4,33%) và 566 tỷ đồng (chiếm 7,89%) vào Doanh thu thuần của Công ty.

Bảng 9: Cơ cấu lợi nhuận gộp năm 2014, 2015 và 9 tháng đầu năm 2016 từng nhóm sản phẩm

<i>Đơn vị tính: Triệu đồng</i>	Năm 2014	Tỉ trọng (%)	Tỷ lệ LNG/ DTT (%)	Năm 2015	Tỉ trọng (%)	Tỷ lệ LNG/ DTT (%)	9 tháng đầu năm 2016	Tỉ trọng (%)	Tỷ lệ LNG/ DTT (%)
Lợi nhuận gộp	475.371	100,00	16,97	1.339.863	100,00	20,08	1.425.640	100,00	19,87
Căn hộ	477.629	100,48	17,05	1.331.832	99,40	23,07	1.071.593	75,16	19,13
Căn hộ văn phòng				(1.558)	(0,12)	n/a	23.758	1,67	7,64
Thương mại				7.854	0,59	18,79	202.011	14,17	28,99
Doanh thu khác	(2.258)	(0,48)	(0,08)	1.735	0,13	0,22	128.278	9,00	22,67

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2014, 2015 và BCTC 9 tháng đầu năm 2016

Tỷ suất Lợi nhuận gộp trên Doanh thu thuần của Công ty tăng từ 16,97% (năm 2014) lên 20,08% (năm 2015) và giảm nhẹ đạt 19,87% trong 9 tháng đầu năm 2016. Trong đó, mảng kinh doanh Căn hộ chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu Lợi nhuận gộp và có Tỷ suất Lợi nhuận gộp lần lượt là 23,07% (năm 2015) và 19,13% trong 9 tháng đầu năm 2016. Lợi nhuận gộp thấp hơn trong năm 2014 với nguyên nhân chính là do 2 Dự án ghi nhận kết quả kinh doanh trong năm 2014 là Sunrise City và Tropic Garden được xây dựng và mở bán trong thời gian thị trường BĐS suy yếu, dẫn đến thời gian bán kéo dài, các chi phí phát sinh bao gồm cả lãi vay được vốn hóa gia tăng. Trong khi đó, các Dự án mới được ghi nhận doanh thu trong năm 2015 và 9 tháng đầu năm 2016 là các Dự án được xây dựng và bàn giao trong thời gian ngắn, do đó các chi phí phát sinh được giảm thiểu và lợi nhuận gộp đạt cao hơn.

6.2 Nguyên vật liệu

6.2.1 Nguồn nguyên vật liệu

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh BĐS, nguồn nguyên vật liệu đầu vào của Công ty chủ yếu là quỹ đất và các nguyên vật liệu sử dụng để xây dựng Dự án. Đây là những yếu tố đầu vào quan trọng, chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu giá thành của Công ty.

6.2.2 Sự ổn định của nguồn nguyên vật liệu

Đối với quỹ đất: Tính đến thời điểm 30/9/2016, ngoài các Dự án đã và đang triển khai như trình bày ở phần 6.1.2, Tập đoàn Novaland đang có kế hoạch thực hiện những Dự án được nêu trong bảng dưới đây với Tổng diện tích sàn xây dựng vào khoảng 4,1 triệu m², tập trung chủ yếu tại các vị trí trọng điểm của TP HCM tại Khu Trung tâm, Khu Đông và Khu Tây, đủ để Công ty triển khai các Dự án và tạo ra doanh thu, lợi nhuận ổn định trong vòng 5 năm tới. Kế hoạch của Công ty là vẫn tiếp tục tăng thêm quỹ đất thông qua các hoạt động M&A theo định hướng chiến lược dài hạn. Mục tiêu hướng đến của Công ty là (1) các khu đất ở các vị trí chiến lược của TP HCM, (2) chi phí đất hợp lý, (3) tình trạng pháp lý rõ ràng.

Bảng 10: Quỹ đất trống chưa triển khai của Công ty

STT	Dự án	Loại hình	Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²)
1.	Dự án A	Căn hộ	25.000
2.	Dự án B	Căn hộ	50.000
3.	Dự án C	Căn hộ	1.034.000
4.	Dự án D	Nhà phố	121.000
5.	Dự án E	Căn hộ	117.000
6.	Dự án F	Căn hộ	366.000
7.	Dự án G	Căn hộ	28.000
8.	Dự án H	Căn hộ	511.000
9.	Dự án I	Nhà phố	1.591.000
10.	Dự án J	Căn hộ	202.000
11.	Dự án L	Căn hộ	65.000
Tổng cộng			4.110.000

Nguồn: Tập đoàn Novaland

Lưu ý: Các thông tin được trình bày trong Bảng trên là dựa trên kế hoạch phát triển Dự án của Tập đoàn Novaland tại ngày thực hiện Bản cáo bạch này.

Đối với nguyên vật liệu xây dựng: Nhằm đảm bảo cho sự ổn định đối với nguồn cung cấp các nguyên vật liệu đầu vào về mặt giá cả, chất lượng, thời gian, đáp ứng kịp thời cho nhu cầu xây dựng các dự án BĐS của Công ty hoàn thành đúng tiến độ, Tập đoàn Novaland đã thiết lập được một hệ thống các nhà cung cấp chiến lược trong và ngoài nước. Những nhà cung cấp này đã gắn bó với Công ty trong suốt thời gian qua và luôn trong tư thế sẵn sàng hợp tác với những điều khoản được thương lượng tốt nhất đối với Công ty nhằm đảm bảo nguồn cung cấp kịp thời các nguyên vật liệu xây dựng cho các Dự án mà Công ty đang triển khai.

Bảng 11: Các nhà cung cấp lớn của Công ty

TT	Tên Nhà cung cấp	Sản phẩm/Dịch vụ cung cấp
1.	Công ty TNHH American General Construction	Dịch vụ thi công kết cấu phần ngầm, phần thân và công tác hoàn thiện thô
2.	Công ty TNHH Phú Cường	Dịch vụ thi công cọc thử, thử tĩnh cọc, cọc đại trà khoan nhồi, tường vây và lắp đặt kingpost
3	Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Cơ điện lạnh P&M	Cung cấp và lắp đặt hệ thống điện, cấp thoát nước, thông gió và điều hòa không khí

Nguồn: Tập đoàn Novaland

6.2.3 Ảnh hưởng của giá nguyên vật liệu lên Doanh thu và Lợi nhuận Công ty

Ảnh hưởng của giá nguyên liệu đầu vào là các loại vật liệu xây dựng: Sự biến động của giá cả các nguyên liệu đầu vào là các loại vật liệu xây dựng (nếu có) sẽ gây ảnh hưởng đáng kể đến Doanh thu và Lợi nhuận Công ty do các nguyên liệu này chiếm tỷ trọng cao trong cơ cấu giá thành. Để hạn chế sự biến động của

giá cả nguyên liệu đầu vào, Công ty hướng đến việc tìm kiếm và ký kết các hợp đồng trọn gói với các nhà thầu lớn và uy tín để đảm bảo tính ổn định của giá cả. Đồng thời, Công ty duy trì chính sách bán hàng linh hoạt theo từng thời điểm để hạn chế biến động của các nguyên liệu này.

Ảnh hưởng của giá nguyên liệu đầu vào là quỹ đất: Tập đoàn Novaland chủ trương thực hiện M&A để rút ngắn thời gian phát triển dự án. Nguồn cung cấp quỹ đất cho Tập đoàn Novaland chủ yếu từ (1) mua lại từ các doanh nghiệp tư nhân trong nước muốn tái cơ cấu lại hệ thống kinh doanh, (2) mua cổ phần của doanh nghiệp nhà nước do nhu cầu thoái vốn khỏi các khoản đầu tư ngoài ngành, (3) những đơn vị phát triển BĐS có nhu cầu tái cơ cấu các hạng mục đầu tư dự án, (4) các dự án bị thế chấp cho ngân hàng và cần được làm sạch khỏi danh mục nợ xấu. Ngoài ra, việc M&A các dự án này phải đáp ứng tiêu chí bắt buộc của Công ty là những dự án sạch, pháp lý hoàn chỉnh để rút ngắn thời gian triển khai, hoàn thiện dự án và tiết giảm đáng kể chi phí thực hiện dự án từ đó đưa ra thị trường những sản phẩm có giá bán cạnh tranh và khả năng hấp thụ sản phẩm tốt. Quá trình mua dự án hoặc quỹ đất hầu hết đều được Tập đoàn Novaland thực hiện thông qua đàm phán song phương nhờ vào uy tín thương hiệu cũng như năng lực phát triển của Tập đoàn Novaland đã được minh chứng trong suốt thời gian qua.

6.3 Chi phí sản xuất

Bảng 12: Tỷ trọng các yếu tố Chi phí trên Doanh thu thuần năm 2014, 2015 và 9 tháng đầu năm 2016

Khoản mục	Năm 2014		Năm 2015		9 tháng đầu năm 2016	
	Triệu đồng	% Doanh thu thuần	Triệu đồng	% Doanh thu thuần	Triệu đồng	% Doanh thu thuần
Giá vốn hàng bán	2.326.440	83,03	5.333.572	79,92	5.750.490	80,13
Chi phí quản lý doanh nghiệp	105.087	3,75	359.824	5,39	478.525	6,67
Chi phí bán hàng	126.413	4,51	238.914	3,58	136.878	1,91
Chi phí tài chính	188.275	6,72	440.475	6,60	707.462	9,86
Chi phí khác	7.236	0,26	60.897	0,91	46.837	0,65
Tổng chi phí	2.753.451	98,27	6.433.682	96,40	7.120.192	99,22
Doanh thu thuần		2.801.811		6.673.435		7.176.130

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2014, 2015 và BCTC 9 tháng đầu năm 2016

Tỷ lệ Chi phí/Doanh thu thuần của Công ty trong năm 2015 ở mức 96,41%, giảm nhẹ so với tỷ lệ 98,27% của năm 2014, trong đó chủ yếu là do tỷ lệ Giá vốn hàng bán/Doanh thu thuần giảm. Lý do chính như đã trình bày ở phần phân tích cơ cấu lợi nhuận gộp ở Bảng 9 bên trên.

Tỷ lệ Chi phí quản lý doanh nghiệp/Doanh thu thuần tăng từ 3,75% (năm 2014) lên 5,39% (năm 2015) và 6,67% (9 tháng đầu năm 2016), chủ yếu là do gia tăng chi phí nhân viên quản lý. Công ty tuyển dụng thêm một số vị trí quản lý cấp cao mới trong năm 2015 và 2016 nhằm đáp ứng được sự phát triển tăng tốc của Công ty thời gian qua và những năm tiếp theo để hoàn thành được chiến lược kinh doanh theo mục tiêu.

Tỷ lệ Chi phí bán hàng/Doanh thu thuần có sự sụt giảm mạnh qua các năm, cụ thể 4,51% (năm 2014), 3,58% (năm 2015) và 1,91% (9 tháng đầu năm 2016) do tốc độ tăng trưởng của doanh thu lớn hơn nhiều so với tốc độ tăng của chi phí bán hàng.

6.4 Trình độ công nghệ

Không như các ngành sản xuất kinh doanh khác, trình độ công nghệ được thể hiện qua tính năng và sự hiện đại của máy móc thiết bị. Tại Tập đoàn Novaland, trình độ công nghệ chính là năng lực thiết kế các sản phẩm căn hộ tiên tiến, thông minh cũng như việc xây dựng và hoàn thiện các tiện ích, cơ sở hạ tầng cho khu căn hộ nhằm tạo ra những sản phẩm khác biệt của Công ty so với các chủ đầu tư khác.

Để đảm bảo được chất lượng, tính thẩm mỹ và sự hiện đại của Dự án, các nhà thiết kế kiến trúc và đơn vị thi công được Tập đoàn Novaland sàng lọc và lựa chọn theo tiêu chuẩn gắt gao. Họ là những đơn vị có thương hiệu trên thị trường với phong cách thiết kế hiện đại như Aedas (Anh), Korn (Đức), Map Group, Jung Lim Architecture Việt Nam (Hàn Quốc), Ong&Ong, Surbana (Singapore), Archetype (Pháp)... Đối với các nhà thầu xây dựng, Tập đoàn Novaland đã có hợp tác trên 5 năm với các công ty xây dựng hàng đầu trên thị trường như Kumho E&C (Hàn Quốc), American General Constructions, Cofico, CotecCons, Hòa Bình (Việt Nam) nhằm đảm bảo tiến độ, chất lượng thi công cũng như các dịch vụ bảo hành sau khi căn hộ đã được bàn giao cho khách hàng.

6.5 Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới (nếu có)

Sản phẩm của Tập đoàn Novaland hiện tại và trong tương lai gần bao gồm Khu đô thị (Nhà phố + Biệt thự), Officetel, Thương mại, BĐS nghỉ dưỡng và Khách sạn. Việc nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới của Công ty tập trung vào các điểm sau:

- Tập trung nghiên cứu và cải tiến trong khâu thiết kế, xây dựng, công nghệ nhằm cung cấp nhiều sản phẩm khu đô thị thông minh, chất lượng, tiện nghi thuộc phân khúc trung và cao cấp tại các vị trí đẹp ở TP HCM phục vụ nhu cầu cư trú hoặc cho thuê của khách hàng;
- Phát triển dịch vụ cho thuê nhằm đem lại nhiều sự lựa chọn cho khách hàng mua Dự án mà chưa có nhu cầu sử dụng;
- Phát triển dịch vụ hỗ trợ chuyển nhượng, tư vấn giải pháp tài chính... cho khách hàng;
- Thành lập và phát triển các khu đô thị có kết nối hạ tầng hiện đại.

6.6 Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm dịch vụ

Việc kiểm tra chất lượng sản phẩm, dịch vụ được Công ty đặc biệt quan tâm, nhằm mục đích tạo ra sự khác biệt và tạo sự an tâm cho khách hàng để tăng tính cạnh tranh của các dự án BĐS mà Công ty đang triển khai. Các nhà thầu đều được Ban Lãnh đạo Công ty kiểm tra về kinh nghiệm chuyên môn cũng như năng lực tài chính trước khi chính thức được lựa chọn triển khai các Dự án của Công ty.

Hiện tại Tập đoàn Novaland đã xây dựng hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001 phiên bản 2008 và đã được chứng nhận bởi Tổ chức DNV. Hệ thống quản lý chất lượng này đang được vận hành trong toàn hệ thống Công ty. Phòng Quản lý chất lượng (QA) sẽ có trách nhiệm xây dựng hệ thống quy trình và các hướng dẫn công việc phù hợp với chứng nhận ISO.

Quá trình thi công, theo dõi chất lượng công trình cũng như việc bảo trì cũng luôn được Ban Quản lý dự án theo dõi sát sao để đảm bảo chất lượng Dự án đạt đúng như đã cam kết với các khách hàng. Tập đoàn

Novaland chính thức làm vai trò Tư vấn Giám sát này từ tháng 5/2015 để đảm bảo tốt nhất chất lượng thi công công trình. Trước đó, Công ty liên kết với một đơn vị khác để thực hiện công tác này.

6.7 Hoạt động Marketing

Hoạt động Tiếp thị của Tập đoàn Novaland hiện tập trung vào việc nghiên cứu nhu cầu thị trường và khách hàng cùng các hoạt động quảng bá, xây dựng và phát triển thương hiệu Dự án nói riêng và thương hiệu Tập đoàn Novaland nói chung; nhằm hỗ trợ trực tiếp và gián tiếp cho hoạt động kinh doanh và định hướng chiến lược phát triển của Công ty.

Các hoạt động Tiếp thị cụ thể hiện nay của Tập đoàn Novaland như sau:

Hoạt động phát triển và phân phối sản phẩm

Trải qua chặng đường hơn 24 năm hình thành và phát triển, thương hiệu Tập đoàn Novaland ngày càng khẳng định vị thế vững vàng của một Nhà phát triển BĐS uy tín và chuyên nghiệp tại khu vực TP HCM. Các Dự án do Tập đoàn Novaland phát triển đều hội tụ đầy đủ 5 yếu tố chuẩn mực cần có của một sản phẩm BĐS tiêu biểu: (1) vị trí kết nối giao thông thuận lợi có nhiều tiện ích; (2) giá bán hợp lý và sát với giá thành; (3) quy hoạch và thiết kế hợp lý; (4) chất lượng và tiến độ thi công được kiểm soát chặt chẽ; (5) đảm bảo được tính thanh khoản và hiệu quả sinh lợi cao, đáp ứng đa dạng nhu cầu ở, đầu tư hoặc cho thuê của nhiều phân khúc khách hàng.

Đa dạng về vị trí và phong phú về loại hình: Hơn 40 Dự án Tập đoàn Novaland đang tập trung phát triển hiện nay đa dạng về vị trí, trải rộng khắp các khu vực trọng điểm của TP HCM cùng một số tỉnh thành tiềm năng khác. Bên cạnh đó là sự phong phú về loại hình bao gồm Căn hộ, Officetel, Khu đô thị, Thương mại, gần đây nhất là BĐS nghỉ dưỡng, đáp ứng các nhu cầu khác nhau của nhiều đối tượng khách hàng.

Uy tín về chất lượng và tiến độ thi công: Trong các năm vừa qua, Tập đoàn Novaland 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 giao nhà đúng hạn. Việc bàn giao đúng tiến độ và chất lượng như cam kết với khách hàng qua các Dự án đã đưa vào vận hành như Galaxy 9, Icon 56 (Quận 4), Lexington Residence, Tropic Garden (Quận 2), Sunrise City (Quận 7) và The Prince Residence (Quận Phú Nhuận) là minh chứng cho sự đầu tư nghiêm túc, chính chu và uy tín của Tập đoàn Novaland.

Chính sách thanh toán linh hoạt: Tập đoàn Novaland cung cấp cho khách hàng nhiều chương trình thanh toán linh hoạt khác nhau bao gồm:

- Phương án thanh toán dễ dàng: Thanh toán tối thiểu 15% ngay khi ký hợp đồng, các khoản thanh toán sau đó sẽ được thanh toán 1% mỗi tháng dài hạn đến khi nhận bảo giao Căn hộ;
- Phương án thanh toán nhanh với các chiết khấu ưu đãi hấp dẫn từ 11% - 12%.

Phối hợp với các Ngân hàng cung cấp gói tín dụng cho người mua nhà: Tập đoàn Novaland 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)... để cung cấp gói tín dụng hấp dẫn cho các khách hàng. Các Ngân hàng này hỗ trợ cung cấp gói tín dụng lên đến 75% giá trị Căn hộ trong vòng 15 - 20 năm cho khách hàng mua nhà của Tập đoàn Novaland.

Đội ngũ chuyên viên tư vấn BĐS và chính sách bán hàng

Đội ngũ chuyên viên tư vấn BĐS chuyên nghiệp: Với đội ngũ chuyên viên tư vấn lên đến 614 người tại thời điểm cuối Quý 3/2016, Tập đoàn Novaland là một trong số ít các Công ty BĐS tại Việt Nam sở hữu đội ngũ bán hàng chính là các nhân viên của Công ty để tiếp thị Dự án do Công ty triển khai và mở bán. Đội ngũ tư vấn viên của Tập đoàn Novaland thường xuyên được đào tạo các kiến thức từ cơ bản đến chuyên sâu về thị trường BĐS, Dự án, 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, Tập đoàn Novaland cũng phối hợp với một số nhà môi giới BĐS uy tín trong và ngoài nước để tiếp thị các sản phẩm của Công ty đến với khách hàng.

Chính sách hoa hồng hợp lý: Tập đoàn Novaland phát huy tối đa năng lực của đội ngũ tư vấn thông qua chính sách hoa hồng hấp dẫn. Tùy thuộc vào từng Dự án và chiến lược bán hàng của Công ty tại từng thời điểm cụ thể, hoa hồng bán hàng có thể dao động từ 0,6% - 1% cho đội ngũ tư vấn của Công ty; từ 1% - 2,5% cho các môi giới và từ 0,3% - 1,5% cho các đối tác, bao gồm cả CBCNV của Tập đoàn Novaland.

Hệ thống Sàn Giao dịch BĐS rộng khắp: Tập đoàn Novaland hiện sở hữu 11 Sàn giao dịch TP HCM được tổ chức hoạt động chuyên nghiệp và hiệu quả. Bên cạnh đó, Tập đoàn Novaland xây dựng căn hộ mẫu của các Dự án tại các khu vực lân cận Sàn giao dịch để khách hàng có thể tham quan trải nghiệm thực tế. Tập đoàn Novaland hiện đang là Công ty sở hữu Sàn giao dịch BĐS nhiều nhất tại Việt Nam.

Phát triển thương hiệu

Đồng thời với việc triển khai hàng loạt các Dự án mới, Tập đoàn Novaland rất chú trọng đến việc phát triển thương hiệu với mục tiêu định vị thương hiệu Tập đoàn Novaland là một Chủ đầu tư uy tín, chuyên nghiệp, có đủ khả năng tài chính phát triển Dự án đúng hoặc vượt tiến độ đã cam kết với khách hàng. Việc phát triển thương hiệu của Tập đoàn Novaland nói chung và các Dự án cụ thể nói riêng tập trung vào các kênh như sau:

- Thực hiện quảng bá thương hiệu Tập đoàn Novaland và thương hiệu các Dự án trên những kênh truyền thông đại chúng: báo và tạp chí, mạng trực tuyến (digital), báo đài (radio) và truyền hình, quảng cáo LCD và ngoài trời...
- Thực hiện các hoạt động truyền thông khác nhau dành cho khách hàng như cập nhật tiến độ Dự án, các chương trình bán hàng, dịch vụ cung cấp trước, trong và sau bán hàng... qua các sự kiện, ấn phẩm quảng cáo như Brochure, Tạp chí Tập đoàn Novaland...
- Quản lý hoạt động quảng bá thương hiệu Tập đoàn Novaland và Dự án qua tất cả các ấn phẩm truyền thông và tại các Văn phòng, Sàn Giao dịch cũng như trực tiếp tại vị trí Dự án;
- Tổ chức các sự kiện bán hàng như Chuỗi triển lãm giới thiệu các Dự án đang và chuẩn bị mở bán của Tập đoàn Novaland, Chương trình khai trương Nhà mẫu, Chương trình mở bán Dự án...
- Thực hiện các hoạt động cảm ơn khách hàng thân thiết qua việc tổ chức các sự kiện khác nhau, tặng quà nhằm thể hiện sự tri ân dành cho khách hàng và nâng cao mức độ nhận diện đối với thương hiệu Tập đoàn Novaland;
- Tham gia và đạt các giải thưởng uy tín như Thương hiệu BĐS xuất sắc năm 2015; Top 10 Nhà đầu tư đứng đầu Châu Á năm 2013, 2014, 2015, 2016 (BCI Asia Awards); Nhà cung cấp chất lượng 2014...
- Tham gia các chương trình tài trợ, hoạt động cộng đồng nhằm đóng góp cho các hoạt động phát triển xã hội cộng đồng nói chung và văn hóa, thể thao nói riêng và tăng cường quảng bá thương hiệu cho Tập đoàn Novaland;
- Tham gia các hội nghị, hội thảo chuyên ngành và một số ngành có liên quan.

6.8 Nhãn 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.

6.9 Các hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc đã ký kết

Bảng 13: Danh sách các hợp đồng dịch vụ có giá trị lớn

TT	Tên Khách hàng	Ngày ký Hợp đồng	Nội dung	Giá trị Hợp đồng (triệu đồng)	Tình trạng Hợp đồng
1.	Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình	14/1/2015	Kết cấu phần thân và hoàn thiện toàn dự án	274.561	Đang thực hiện
2.	Công ty TNHH American General Construction	30/6/2016	Kết cấu phần thân	236.205	Đang thực hiện
3.	Công ty TNHH American General Construction	9/10/2015	Thi công sàn, tầng hầm - Dự án The Botanica	91.622	Đang thực hiện
4.	Công ty CP Đầu tư An Phong	21/3/2016	Thi công kết cấu phần thân và hoàn thiện thô - Dự án Orchard Garden	82.185	Đang thực hiện
5.	Công ty CP Hawee Cơ điện	7/7/2016	Thi công hệ thống M&E - Dự án The Botanica	69.515	Đang thực hiện
6.	Công ty CP Sửa Chữa Tàu Biển và Công nghiệp Hàng Hải Vũng Tàu	10/4/2016	San lấp cát - Dự án Cảng Phú Định	65.630	Đang thực hiện
7.	Công ty CP Kỹ Thuật Jesco Hòa Bình	27/5/2015	Thi công hệ thống M&E - Dự án Tropic Garden	64.929	Đang thực hiện
8.	Công ty CP Đầu tư An Phong	27/8/2015	Thi công tầng hầm và 6 tầng tháp, hoàn thiện thô - Dự án Orchard Garden	61.781	Đang thực hiện

9.	Công ty CP Xây dựng Phước Thành	18/8/2015	Thi công kết cấu hoàn thiện khu nhà cao tầng và cảnh quan cứng - Dự án Lucky Dragon	45.609	Đang thực hiện
10.	Công Ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng An Pha	6/5/2016	Thi công Hạ tầng kỹ thuật	41.421	Đang thực hiện

Nguồn: Tập đoàn Novaland

7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

7.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty năm 2014, 2015 và 9 tháng đầu năm 2016

Bảng 14: Kết quả hoạt động kinh doanh Công ty Mẹ năm 2014, 2015 và 9 tháng đầu năm 2016

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	% tăng giảm	9 tháng đầu năm 2016
1.	Tổng tài sản	5.968.188	16.311.607	173	22.002.984
2.	Vốn chủ sở hữu	2.574.628	4.841.595	88	6.619.354
3.	Doanh thu thuần	589.681	2.031.336	244	2.540.344
4.	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	119.865	302.274	152	808.935
5.	Lợi nhuận khác	8.504	(926)	(111)	3.315
6.	Lợi nhuận trước thuế	128.368	301.348	135	812.250
7.	Lợi nhuận sau thuế	99.649	233.190	134	810.819
8.	Lợi nhuận trên một cổ phần (đồng/cổ phần)	NA	NA	NA	NA
9.	Tỷ lệ chi trả cổ tức	NA	NA	NA	NA
10.	Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/ Vốn Chủ sở hữu bình quân (ROE) (%)	5,5	6,3	15	NA
11.	Tỷ suất Lợi nhuận gộp (%)	39,1	34,9	(11)	NA
12.	Tỷ suất Lợi nhuận ròng (%)	16,8	11,5	(32)	NA

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2014, 2015 và BCTC 9 tháng đầu năm 2016 của Công ty Mẹ

Bảng 15: Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty năm 2014, 2015 và 9 tháng đầu năm 2016

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	% tăng giảm	9 tháng đầu năm 2016
1.	Tổng tài sản	16.093.710	26.570.409	65	32.480.445
2.	Vốn chủ sở hữu	3.362.345	6.095.209	81	7.618.084
3.	Doanh thu thuần	2.801.811	6.673.435	138	7.176.130

TT	Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	% tăng giảm	9 tháng đầu năm 2016
4.	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	116.037	636.253	448	2.000.745
5.	Lợi nhuận khác	13.683	(28.140)	(306)	923
6.	Lợi nhuận trước thuế	130.309	608.113	367	2.001.668
7.	Lợi nhuận sau thuế	96.180	441.760	359	1.560.869
8.	Lợi nhuận trên một cổ phần (đồng/cổ phần)	781	1.374	76	3.356
9.	Tỷ lệ chi trả cổ tức/VĐL (%)	0	8,5	NA	NA
10.	Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE) (%)	4	9,3	133	NA

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2014, 2015 và BCTC hợp nhất 9 tháng đầu năm 2016

Kết thúc năm tài chính 2015, Tập đoàn Novaland đã ghi nhận Doanh thu thuần 6.673 tỷ đồng, tăng 138% so với năm 2014 là 2.802 tỷ đồng. Tương ứng với tốc độ tăng trưởng của Doanh thu thuần, Công ty ghi nhận Lợi nhuận sau thuế có bước tăng trưởng đột biến là 442 tỷ đồng từ 96 tỷ đồng năm 2014, tăng 359% so với năm 2014. Nguyên nhân chủ yếu là sự phân bổ nguồn lực hợp lý giữa các Dự án, thúc đẩy việc triển khai và bán Dự án nhanh nhất có thể để tối ưu hóa dòng tiền, giảm thiểu các chi phí phát sinh cùng lãi vay. Bên cạnh đó, diễn biến lãi suất những năm gần đây có chiều hướng giảm đã hỗ trợ đáng kể cho hoạt động kinh doanh của Tập đoàn Novaland.

Bảng 16: Những Dự án được bàn giao năm 2015

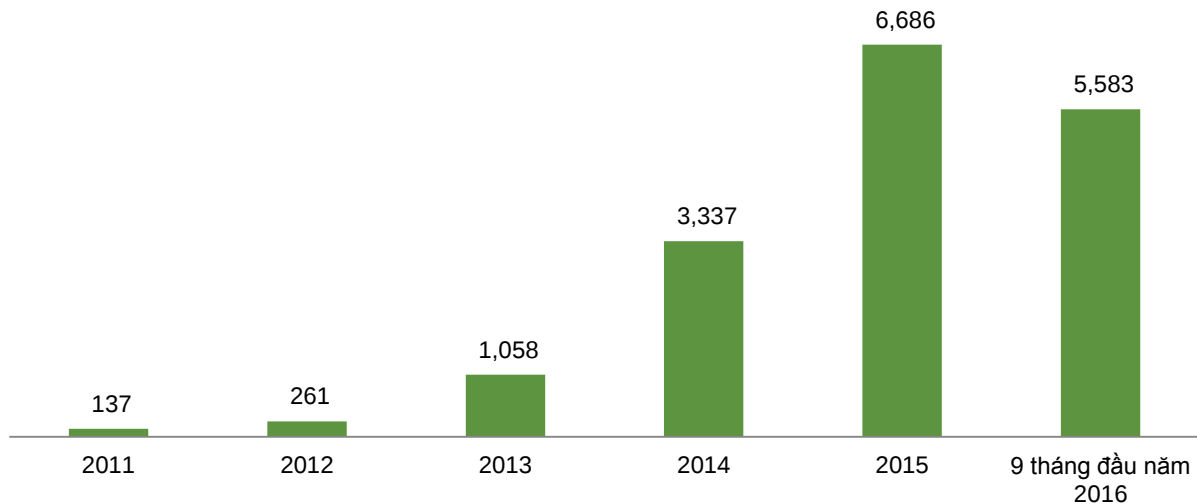
TT	Khu vực	Quận-Đường	Dự án	Tiến độ giao nhà
1.	Khu Trung tâm	Quận 4 - Nguyễn Khoái	Galaxy 9	Từ Quý 4/2015
2.		Quận 4 - Bến Vân Đồn	Icon 56	Từ Quý 4/2015
3.	Khu Đông	Quận 2 - Mai Chí Thọ	Lexington Residence	Từ Quý 4/2015
4.		Quận 2 - Thảo Điền	Tropic Garden	Từ Quý 4/2014
5.		Quận 9 - Đỗ Xuân Hợp	Lucky Dragon Residence	- Đang bàn giao phần thấp tầng - Bàn giao phần cao tầng từ Quý 1/2017
6.	Khu Nam	Quận 7 - Nguyễn Hữu Thọ	Sunrise City - Khu Central	- Khu South: Từ Quý 3/2012 - Khu Central: Từ Quý 4/2014
7.	Khu Tây	Quận Phú Nhuận - Nguyễn Văn Trỗi	The Prince Residence	Từ Quý 4/2015

Nguồn: Tập đoàn Novaland

9 tháng đầu năm 2016, Công ty đạt doanh thu 7.176 tỷ đồng, tăng 208,8% so với cùng kỳ năm 2015 thông qua việc tiếp tục bán và ghi nhận doanh thu từ các Dự án đã bàn giao trong năm 2015. Cùng với sự tăng trưởng của doanh thu, lợi nhuận sau thuế 9 tháng đầu năm đạt 1.561 tỷ đồng, tăng cao so với 9 tháng đầu năm 2015 và hoàn thành 94,6% kế hoạch lợi nhuận sau thuế của cả năm 2016.

Hình 6: Số lượng Căn hộ và Officetel đã bán 2011 - 2015 và 9 tháng đầu năm 2016

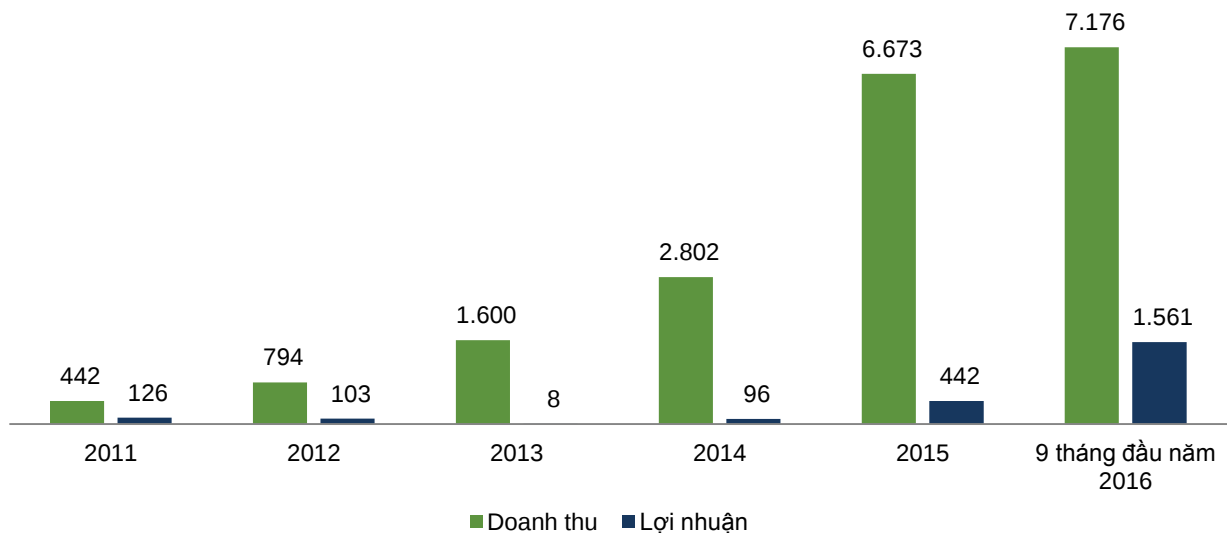
Đơn vị tính: Căn hộ



Nguồn: Tập đoàn Novaland

Hình 7: Doanh thu và Lợi nhuận sau thuế của Công ty 2011 - 2015 và 9 tháng đầu năm 2016

Đơn vị tính: Triệu đồng



Nguồn: Tập đoàn Novaland

Song song với việc bàn giao các Dự án ở trên, trong năm 2015 và 9 tháng đầu năm 2016, Công ty tiếp tục mở bán hàng loạt Dự án mới, nâng tổng số lượng Dự án mà Công ty đã và đang phát triển lên đến 34 Dự án, trải đều các vị trí chiến lược ở hầu hết các Quận Huyện trên địa bàn TP HCM. Với thương hiệu nhà phát triển BĐS có uy tín trên thị trường, tất cả các Dự án do Tập đoàn Novaland mở bán đều nhận được sự đón nhận tích cực từ phía khách hàng và nhà đầu tư.

Bảng 17: Những Dự án dự kiến phát triển trong năm 2016, nhưng không giới hạn

STT	Khu vực	Quận/Đường	Dự án
1.	Khu Trung Tâm	Quận 4 - Bến Vân Đồn	RiverGate
2.		Quận 4 - Bến Vân Đồn	Saigon Royal Residence
3.		Quận 4 - Bến Vân Đồn	The Tresor
4.	Khu Đông	Quận 2 - An Phú	Lakeview City
5.		Quận 2 - Mai Chí Thọ	WaterBay
6.		Quận 9 - Đỗ Xuân Hợp	Lucky Dragon
7.		Quận 9 - Long Thạnh Mỹ	Golf Park
8.		Quận 9 - Long Trường	Palm Marina
9.		Quận Bình Thạnh - Điện Biên Phủ	Wilton Tower
10.	Khu Nam	Quận 6 - Phan Văn Khỏe	Lucky Palace
11.		Quận 8 - Hồ Học Lãm	Harbor City
12.	Khu Tây	Quận Phú Nhuận - Hoàng Minh Giám	GardenGate
13.		Quận Phú Nhuận - Phổ Quang	Golden Mansion
14.		Quận Phú Nhuận - Nguyễn Văn Trỗi	Kingston Residence
15.		Quận Phú Nhuận - Hồng Hà	Orchard Garden
16.		Quận Phú Nhuận - Hồng Hà	Orchard Parkview
17.		Quận Phú Nhuận - Trương Quốc Dung	Newton Residence
18.		Quận Tân Bình - Hồng Hà	Botanica Premier
19.		Quận Tân Bình - Phổ Quang	The Botanica
20.		Quận Tân Phú - Hòa Bình	Richstar
21.	Miền Tây	Cần Thơ	Serai Nova Phù Sa Resort

Nguồn: Tập đoàn Novaland

Để có nguồn vốn triển khai các Dự án, ngoài vốn tự có, vốn huy động từ khách hàng và vốn vay ngân hàng, Tập đoàn Novaland đã thực hiện nhiều đợt huy động vốn từ các cổ đông hiện hữu và các cổ đông mới trong năm 2015 và năm 2016 như sau:

- Năm 2015: Công ty đã chào bán riêng lẻ thành công 17.830.000 cổ phần ưu đãi chuyển đổi cổ tức cho một số nhà đầu tư tài chính, huy động được hơn 1.000 tỷ đồng. Sau đợt chào bán riêng lẻ này cùng với đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu của Công ty, VDL của Tập đoàn Novaland tăng lên 3.683 tỷ đồng vào cuối năm 2015, tăng 1.383 tỷ đồng so với thời điểm cuối năm 2014. Tổng tài sản của Công ty cũng đã tăng trưởng mạnh từ 16.094 tỷ đồng tại thời điểm 31/12/2014 lên 26.570 tỷ đồng tại thời điểm 31/12/2015.
- Trong 9 tháng đầu năm 2016, Công ty thực hiện một đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu, nâng tổng VDL của Công ty lên 5.220 tỷ đồng vào cuối tháng 9 năm 2016. Tổng tài sản của Công ty đến thời điểm cuối tháng 9/2016 đạt 32.480 tỷ đồng, tăng 22,2% so với cuối năm 2015.

- Trong tháng 10 và tháng 11 năm 2016, Công ty tiếp tục thực hiện thêm một đợt chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư tổ chức lớn và uy tín trong và ngoài nước với tổng số lượng cổ phần huy động là 52.200.000 cổ phần, tương đương với tổng giá trị vốn huy động thành công là 2.610 tỷ đồng.

▪ **Các thay đổi quan trọng trong chính sách kế toán áp dụng:**

Ngày 22/12/2014, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ Kế toán Doanh nghiệp, thay thế cho quy định về Chế độ Kế toán Doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính. Kể từ ngày 1/1/2015, Công ty đã áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC, do đó có một số số liệu so sánh tại ngày 1/1/2015 đã được phân loại lại để phù hợp với quy định trong Thông tư này liên quan đến việc trình bày BCTC. Bảng so sánh số liệu đã trình bày trong BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2014, 2015 như sau:

TT	Chỉ tiêu	Số liệu theo BCTC kiểm toán năm 2014 bởi CT TNHH Deloitte Việt Nam (đồng)	Số liệu theo BCTC kiểm toán năm 2015 bởi CT TNHH Pricewater--houseCoopers (đồng)	Chênh lệch (đồng)	Lý do chênh lệch
Tài sản ngắn hạn					
1.	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	760.551.873.298	206.475.016.934	554.076.856.364	Phân loại từ Đầu tư tài chính ngắn hạn sang Phải thu về cho vay ngắn hạn
2.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	554.076.856.364	(554.076.856.364)	
3.	Phải thu ngắn hạn khác	1.062.366.112.803	1.356.370.845.027	(294.004.732.224)	Phân loại từ Tài sản ngắn hạn khác sang Phải thu ngắn hạn khác
4.	Tài sản ngắn hạn khác	294.004.732.224	-	294.004.732.224	
Tài sản dài hạn					
5.	Tài sản cố định	154.814.072.366	69.038.509.465	85.775.562.901	Phân loại từ Tài sản cố định sang Tài sản dở dang dài hạn
6.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn	-	85.775.562.901	(85.775.562.901)	
7.	Phải thu dài hạn khác	-	965.231.818.962	(965.231.818.962)	Phân loại từ Đầu tư dài hạn khác và Tài sản dài hạn khác
8.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	5.092.000.000	(5.092.000.000)	
9.	Đầu tư dài hạn khác	410.092.000.000	-	410.092.000.000	

TT	Chỉ tiêu	Số liệu theo BCTC kiểm toán năm 2014 bởi CT TNHH Deloitte Việt Nam (đồng)	Số liệu theo BCTC kiểm toán năm 2015 bởi CT TNHH PricewaterhouseCoopers (đồng)	Chênh lệch (đồng)	Lý do chênh lệch
10.	Tài sản dài hạn khác	560.231.818.962	-	560.231.818.962	sang Phải thu dài hạn khác và Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác
Nợ phải trả					
11.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	23.075.678.974	(23.075.678.974)	Phân loại từ Doanh thu chưa thực hiện dài hạn
12.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	23.075.678.974	-	23.075.678.974	sang Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn
13.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	1.716.184.010.685	1.645.839.010.685	70.345.000.000	Phân loại từ Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn
14.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	1.950.006.873.578	2.020.351.873.578	(70.345.000.000)	sang Vay và nợ dài hạn.

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2014 và 2015

7.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh

Trong năm 2015, Doanh thu thuần đạt 6.673 tỷ đồng, tăng 138% so với năm 2014. Tổng tài sản đạt 26.570 tỷ đồng, tăng 65% so với thời điểm cuối năm 2014. 9 tháng đầu năm 2016, Doanh thu thuần đạt 7.176 tỷ đồng, tăng 208,8% so với cùng kỳ năm 2015. Tổng tài sản của Công ty tại thời điểm cuối tháng 9/2016 đạt 32.480 tỷ đồng, tăng 22,3% so với thời điểm cuối 2015. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn Novaland trong năm 2015 và 9 tháng đầu năm 2016 ảnh hưởng bởi các nhân tố sau:

7.2.1 Thuận lợi

Hoàn thành bàn giao Dự án đúng tiến độ: Kết quả kinh doanh ấn tượng của Tập đoàn Novaland đến từ việc triển khai, hoàn thành và bàn giao đúng tiến độ hàng loạt các Dự án BĐS cho khách hàng. Nếu như trong năm 2014, Tập đoàn Novaland chỉ bán và bàn giao các Căn hộ thuộc 2 Dự án Sunrise City - Khu Central, Quận 7 và Tropic Garden - Giai đoạn 1, Quận 2 thì trong năm 2015 và 9 tháng đầu năm 2016, số lượng Dự án đã hoàn thành và bàn giao cho khách hàng tăng lên nhanh chóng với 7 Dự án được bàn giao và 21 Dự án mới đã và đang được tiếp tục phát triển.

Phát triển quỹ đất tại các các vị trí chiến lược của TP HCM: Trong bối cảnh quỹ đất ngày càng khan hiếm, Công ty đầu tư và phát triển BĐS ngày một nhiều, chủ đầu tư nào nắm càng nhiều đất sạch trong tay

sẽ tạo ra lợi thế cạnh tranh càng lớn. Với tiềm lực tài chính lành mạnh cùng với khả năng phát triển và bán Căn hộ nhanh chóng, trong 3 năm gần đây, Tập đoàn Novaland liên tiếp thực hiện nhiều thương vụ mua lại Dự án hoặc dưới hình thức hợp tác phát triển. Trong giai đoạn 2015 - 2016, Tập đoàn Novaland đã thực hiện M&A hàng loạt các Dự án mới tại khu vực trung tâm các Quận như Quận 2, 4, 7 và Phú Nhuận, nâng tổng quỹ đất của hơn 40 Dự án đang nắm giữ lên 9,8 triệu m² sàn xây dựng.

Tăng tốc mở bán hàng loạt Dự án: Cùng với việc gia tăng quỹ đất thông qua hoạt động M&A và hợp tác đầu tư phát triển với các đối tác, Tập đoàn Novaland đã tiến hành mở bán 10 Dự án mới trong năm 2015 và 5 Dự án mới trong 9 tháng đầu năm 2016.

Hầu hết các Dự án mở bán trong năm 2015 và 9 tháng đầu năm 2016 đều được thị trường đón nhận một cách tích cực do tọa lạc ở các vị trí chiến lược của TP HCM, tính thanh khoản cao, dễ mua dễ bán, phù hợp với nhu cầu sinh sống cũng như đầu tư của những phân khúc khách hàng khác nhau.

Bảng 18: Những Dự án mở bán trong năm 2015 và 9 tháng đầu năm 2016

STT	Khu vực	Quận-Đường	Dự án	Thời gian mở bán
1.	Khu Trung tâm	Quận 4 - Bến Vân Đồn	Saigon Royal Residence	Tháng 4/2016
2.	Khu Đông	Quận 2 - Mai Chí Thọ	The Sun Avenue	Tháng 1/2015
3.		Quận 2 - An Phú	Lakeview City	Tháng 4/2016
4.		Quận 9 - Long Thạnh Mỹ	Golf Park	Tháng 8/2015
5.		Quận Bình Thạnh - Điện Biên Phủ	Wilton Tower	Tháng 7/2015
6.	Khu Nam	Quận 7 - Nguyễn Hữu Thọ	Sunrise Cityview	Tháng 6/2015
7.		Huyện Nhà Bè - Phước Kiển	Sunrise Riverside	Tháng 9/2015
8.	Khu Tây	Quận Phú Nhuận - Nguyễn Văn Trỗi	Kingston Residence	Tháng 6/2015
9.		Quận Phú Nhuận - Phở Quang	Golden Mansion	Tháng 8/2015
10.		Quận Phú Nhuận - Hồng Hà	Orchard Parkview	Tháng 9/2015
11.		Quận Phú Nhuận - Trương Quốc Dung	Newton Residence	Tháng 4/2016
12.		Quận Tân Bình - Phở Quang	The Botanica	Tháng 1/2015
13.		Quận Tân Bình - Hồng Hà	Botanica Premier	Tháng 1/2016
14.		Quận Tân Phú - Hòa Bình	Richstar	Tháng 11/2015

Nguồn: Tập đoàn Novaland

7.2.2 Khó khăn và thách thức

Là nền kinh tế phát triển nhanh và năng động nhất cả nước, TP HCM được xem là một trong những thị trường BĐS tiềm năng và thu hút đầu tư nhiều nhất tại Khu vực Đông Nam Á. Vì thế sự cạnh tranh của các công ty trong ngành BĐS ngày một cao. Hiện nay, TP HCM có sự hiện diện của những công ty phát triển BĐS trong nước với nhiều Dự án đang mở bán được xem là đối thủ cạnh tranh trực tiếp với Tập đoàn Novaland. Ngoài ra, các tập đoàn phát triển BĐS nước ngoài đang đầu tư trực tiếp hoặc liên doanh với các chủ đầu tư khác tại Việt Nam cũng là đối thủ cạnh tranh trực tiếp của Công ty với uy tín thương hiệu quốc tế, năng lực tài chính dồi dào, kinh nghiệm phát triển dự án cũng như quy trình quản lý tiên tiến. Sự cạnh tranh từ các đối thủ trong ngành có thể dẫn đến tình trạng các sản phẩm của Tập đoàn Novaland tiêu thụ chậm lại do nguồn cung BĐS quá lớn hoặc do cạnh tranh về giá bán.

Bảng 19: Những Dự án tiêu biểu đã hoàn thành hoặc đang được phát triển bởi Chủ đầu tư khác

TT	Khu vực	Dự án	Vị trí	Chủ đầu tư	Thời điểm mở bán
1.	Khu Đông	The Vista	Quận 2	CapitaLand Việt Nam	Năm 2007
2.		Estella		Công ty TNHH Keppel Land	Năm 2010
3.		Imperia An Phú		Công ty TNHH Tập đoàn MIK GROUP Việt Nam	
4.		Thảo Điền Pearl		Tập đoàn SSG	Năm 2011
5.		Masteri Thảo Điền		Công ty CP Đầu tư Thảo Điền	Năm 2014
6.		Vista Verde		CapitaLand Việt Nam	
7.		Estella Height		Công ty TNHH Keppel Land	Năm 2015
8.		The Ascent		Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình	
9.		De Capella		Công ty CP Quốc Cường Gia Lai	Năm 2016
10.		Đại Phước Lotus	Quận 9	Vina Capital	Năm 2010
11.		Park Riverside		Công ty TNHH Tập đoàn MIK GROUP Việt Nam	Năm 2016
12.	Khu Nam	Him Lam Chợ Lớn	Quận 6	CTCP Him Lam	Năm 2014
13.		Him Lam Riverside	Quận 7	Công ty TNHH Keppel Land	Năm 2012
14.		Riviera Point			
15.		The Park Residence		Công ty TNHH Tập đoàn MIK GROUP Việt Nam	Năm 2013
16.		Green Valley		Công ty TNHH Phú Mỹ Hưng	Năm 2014
17.		Scenic Valley			
18.		Dockland		Tập đoàn Pau Jar	Năm 2015
19.		Happy Residence		Công ty TNHH Phú Mỹ Hưng	
20.		Scenic Valley 2			Năm 2016
21.	Khu Tây	The Flemington	Quận 11	Tập đoàn Pau Jar	Năm 2008
22.		Saigon Airport Plaza	Quận Tân Bình	Tập đoàn SSG	Năm 2009
23.		8x Đàm Sen	Quận Tân Phú	Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh	Năm 2013

Nguồn: Novaland tổng hợp

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

8.1 Vị thế của Công ty trong ngành

Tập đoàn Novaland hiện là Nhà phát triển BĐS có thương hiệu hàng đầu tại khu vực TP HCM tập trung chủ yếu vào phân khúc khách hàng 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 BĐS 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. Cụ thể:

- **Khu Đông Thành phố:** Là hướng phát triển đầu tiên của Tập đoàn Novaland, đây được xem là “điểm nóng” của TP HCM bởi hàng loạt các dự án cơ sở hạ tầng đang được đầu tư phát triển mạnh. Trong đó có một số công trình hạ tầng giao thông trọng điểm như Cao tốc TP HCM - Long Thành - Dầu

Giấy đã thông xe vào tháng 2/2015, Cầu Rạch Chiếc 2 nối Đường Vành Đai 2 đã hoàn thành vào cuối năm 2015. Bên cạnh đó là sự đón đầu nhu cầu phục vụ cho các chuyên gia, nhân sự cao cấp của các Tập đoàn lớn như Samsung hay Intel cũng là một thuận lợi lớn làm tăng thêm giá trị của các Dự án tại đây. Công ty đã mua lại Dự án Lexington Residence nằm trong Khu Đô thị mới City Horse, Quận 2 có quy mô 21.356 m² từ Công ty TNHH BĐS Đại Hưng Phú. Bên cạnh đó, Công ty mua lại Dự án The Sun Avenue, mặt tiền Đại lộ Mai Chí Thọ, Quận 2, TP HCM từ Công ty TNHH Gia Phú.

- **Khu Trung tâm Thành phố:** Dự án Galaxy 9, Icon 56 (Quận 4) là những Dự án đã được Tập đoàn Novaland mua lại và phát triển. Galaxy 9 trước đó có tên là Moon Garden do Công ty Cao su Miền Nam (Casumina) làm Chủ đầu tư và đã xây xong phần móng. Còn Icon 56 tiền thân là Dự án Khahomex - Savico Tower do CTCP Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn (Savico) và Công ty CP Xuất nhập khẩu Khánh Hội (Khahomex) làm Chủ đầu tư. Một Dự án tầm cỡ khác cũng tại khu vực này được Công ty mua lại, phát triển và đưa ra thị trường Quý 1/2015 là Dự án RiverGate Residence tại 151 Bến Vân Đồn, Quận 4, vốn là khu đất của Dự án Cao ốc Văn phòng, Trung tâm thương mại và Căn hộ do Tập đoàn Truyền thông Thanh Niên làm Chủ đầu tư với tổng diện tích sàn gần 77.991 m².
- **Khu Nam Thành phố:** Dự án Lucky Palace có quy mô 3.876 m² tại số 50 Phan Văn Khỏe, Quận 6, nằm ngay trung tâm Chợ Lớn, tiếp giáp ba mặt tiền đường. Công ty chủ trương phát triển Dự án Lucky Palace theo hướng tổ hợp Căn hộ, Thương mại hiện đại như mô hình “Chợ An Đông 2”, giá trị giao dịch chỉ từ vài trăm triệu đồng/lô thương mại.
- **Khu Tây Thành phố:** Khu vực có lợi thế rất lớn về giá trị thương mại nhờ vào mật độ kinh doanh tập trung dày đặc của các khu chợ lâu đời và tần suất giao thương rất cao. Ngày càng có nhiều người đến kinh doanh tại khu vực này, nhưng đất thì không thể phát triển thêm. Cầu lớn hơn cung chính là tiềm năng của khu vực này. Tập đoàn Novaland đã thực hiện giao dịch mua lại và hợp tác thành công khá nhiều Dự án có vị trí đẹp, tính thanh khoản cao. Bên cạnh đó, 2 Dự án Orchard Garden và GardenGate tại Quận Phú Nhuận, tọa lạc liền kề sân bay Tân Sơn Nhất và sát bên công viên Gia Định với diện tích khoảng 4.303 m² và 4.887 m² tương ứng cũng được mua lại và phát triển bởi Tập đoàn Novaland.

Năm 2015, Tập đoàn Novaland đã bán 6.686 Căn hộ và Officetel, chiếm khoảng 30% sức tiêu thụ thị trường phân khúc trung và cao cấp và 18,5% thị phần căn hộ toàn thị trường TP HCM, theo số liệu thống kê của Savills. Với nỗ lực xây dựng thương hiệu bền vững, Công ty đã khẳng định được vị trí là Nhà phát triển BĐS uy tín hàng đầu trên thị trường hiện nay được tôn vinh bởi các Giải thưởng danh giá và uy tín.

Bảng 20: Những giải thưởng tiêu biểu

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

Nguồn: Tập đoàn Novaland

8.2 Triển vọng phát triển của ngành

Thị trường BĐS Việt Nam sau 4 năm trầm lắng đã bắt đầu có những tín hiệu ấm dần lên, theo đó thanh khoản thị trường có những tiến bộ. Điều này được hỗ trợ đáng kể bởi những dấu hiệu tích cực của nền kinh tế bao gồm:

▪ Tình hình vĩ mô chuyển biến tốt:

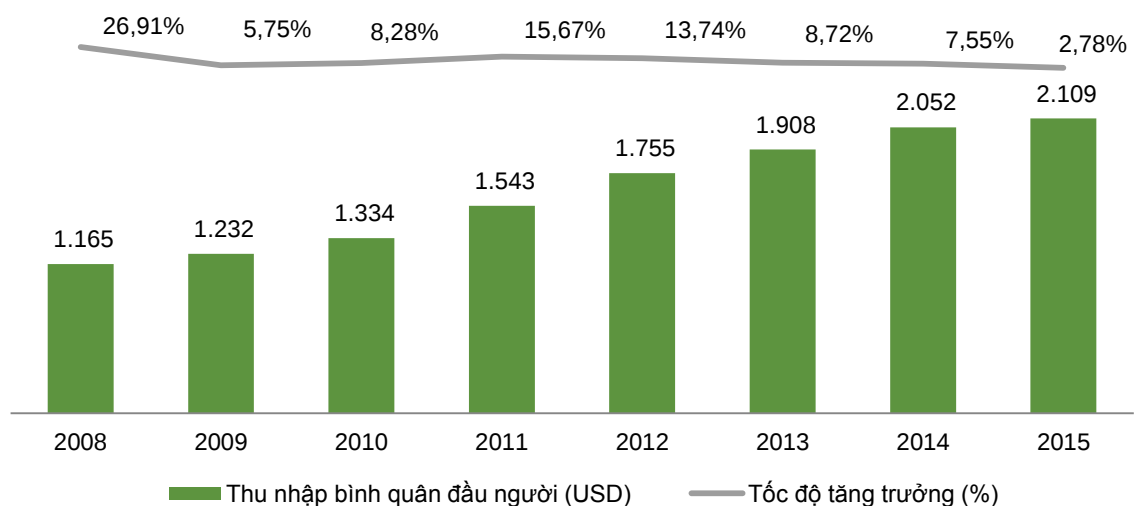
Tăng trưởng GDP đạt mức 6,7% trong năm 2015 từ mức 5,2% trong giai đoạn đáy của suy thoái, cho thấy nền kinh tế đã có sự phục hồi rõ nét, trong đó có sự đóng góp đáng kể từ lĩnh vực công nghiệp và xây dựng.

Tỷ lệ lạm phát được duy trì ở mức thấp với CPI bình quân năm 2015 tăng 0,63% so với bình quân năm 2014. GDP của nền kinh tế năm 2015 theo giá hiện hành đạt 4.193 nghìn tỷ VNĐ tương đương 196 tỷ USD. Theo đó, tăng trưởng thu nhập của người dân cũng khả quan, GDP bình quân đầu người đạt 45,7 triệu VNĐ, tương đương 2.109 USD, tăng xấp xỉ 60 USD so với năm 2014.

GDP 9 tháng đầu năm 2016 tăng 5,93% so với cùng kỳ năm trước. Theo đánh giá của Standard & Poor's - một trong ba cơ quan xếp hạng tín dụng lớn và uy tín nhất thế giới, GDP bình quân đầu người trong năm 2016 ước tính đạt 2.200 USD. Yếu tố này sẽ giúp cải thiện tâm lý người tiêu dùng, làm tăng sức mua cho thị trường BĐS.

CPI bình quân 9 tháng đầu năm 2016 tăng 2,07% so với bình quân cùng kỳ năm 2015, tuy cao hơn so với mức tăng 0,74% của bình quân cùng kỳ năm trước nhưng vẫn thấp hơn nhiều so với kế hoạch 5% của năm 2016.

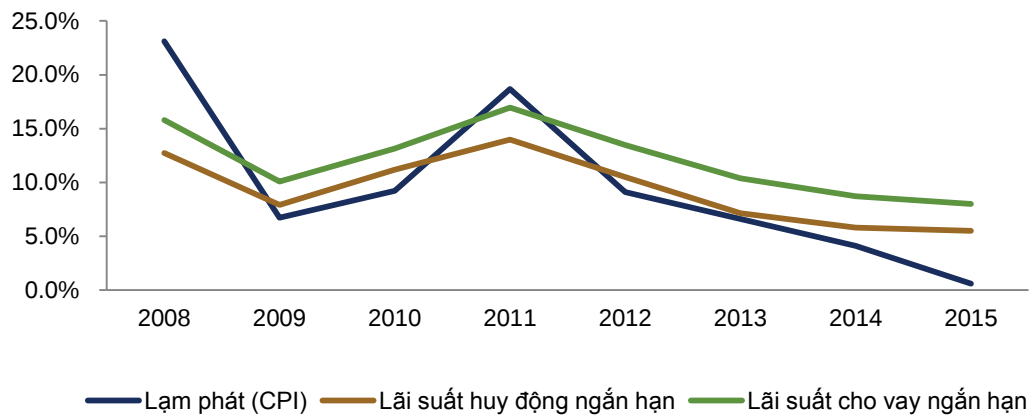
Hình 8: Thu nhập bình quân đầu người giai đoạn 2008 - 2015



Nguồn: Tổng cục thống kê, Ngân hàng Thế giới

Lãi suất cho vay duy trì ở mức thấp đã giúp cải thiện khả năng tiếp cận tín dụng cho các doanh nghiệp kinh doanh BĐS và các cá nhân có nhu cầu về nhà ở. Tại thời điểm Quý 3/2016, lãi suất tiền gửi ngắn hạn trung bình kém hấp dẫn hơn so với tỷ suất sinh lợi từ hoạt động cho thuê nhà ở, trung bình vào khoảng 7% - 8%/năm tùy vào vị trí, phân khúc và giá trị căn hộ. Điều này giúp cho thị trường BĐS trở nên thu hút nhiều sự quan tâm hơn từ khách hàng cũng như nhà đầu tư.

Hình 9: Lạm phát và Lãi suất ngắn hạn

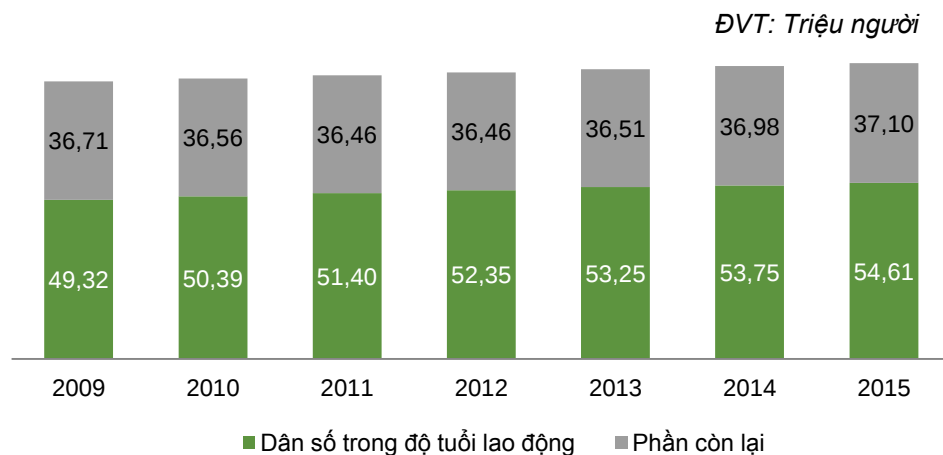


Nguồn: Economist Intelligence Unit (EIU)

▪ **Tốc độ tăng trưởng dân số và quá trình đô thị hóa nhanh:**

Việt Nam là quốc gia có tốc độ tăng trưởng dân số khá cao so với các nước trong khu vực và trên thế giới với tốc độ tăng trưởng trung bình hàng năm ở mức 1,08%/năm trong vòng 10 năm trở lại đây. Trong cơ cấu dân số Việt Nam, tỷ trọng dân số trẻ trong độ tuổi lao động luôn chiếm trên 50% và có xu hướng tăng dần trong những năm gần đây. Tăng trưởng dân số, đặc biệt là dân số trẻ trong độ tuổi lao động là nhân tố làm tăng mọi nhu cầu của xã hội, trong đó có BĐS nhà ở.

Hình 10: Cơ cấu dân số Việt Nam giai đoạn 2009 - 2015

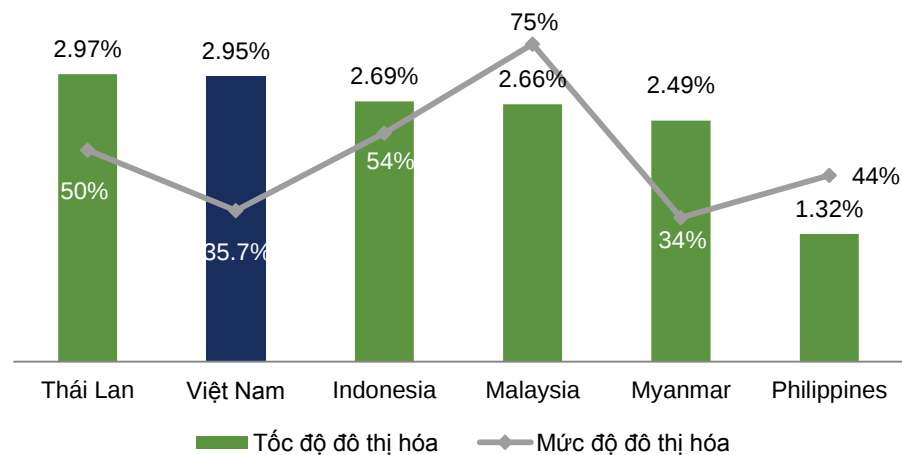


Nguồn: Tổng cục Thống kê

Theo thống kê của Bộ Xây dựng, Việt Nam là quốc gia có mức độ đô thị hóa tăng trưởng hàng năm, đạt tỷ lệ 33% trong năm 2014, 35,7% trong năm 2015 và dự kiến đạt 36,8% trong năm 2016. Tuy mức độ đô thị hóa của Việt Nam thấp hơn nhiều so với các quốc gia trong khu vực nhưng tốc độ đô thị hóa của Việt Nam lại thuộc nhóm dẫn đầu, chỉ sau Thái Lan. Dưới tác động của đô thị hóa, sự chuyển dịch của người lao động từ nông thôn ra thành thị để làm việc sẽ là bàn đạp thúc đẩy

nhu cầu sở hữu nhà ở tăng mạnh hơn trong các năm tiếp theo, đặc biệt tại 2 đô thị lớn là TP HCM và Hà Nội.

Hình 11: Tốc độ đô thị hóa của Việt Nam so với các nước trong khu vực năm 2015

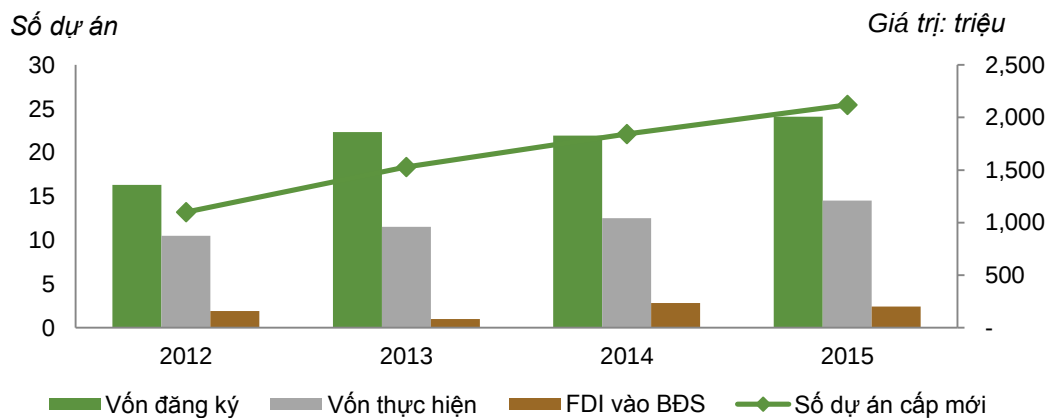


Nguồn: Ngân hàng Thế giới, Liên hiệp quốc, Bộ Xây dựng

▪ **FDI tăng mạnh:**

Theo Bộ Kế hoạch đầu tư - Cục Đầu tư Nước ngoài, sau giai đoạn trì trệ trong năm 2011 và giảm trong năm 2012, tổng vốn FDI đầu tư vào Việt Nam đã tăng trưởng với Tốc độ tăng trưởng gộp hàng năm - CAGR là 14% kể từ năm 2012 với 16,3 tỷ USD và đạt 22,8 tỷ USD năm 2015. Trong đó FDI thực hiện trong năm 2015 ước đạt 14,5 tỷ USD, tăng 16% so với năm trước. Lĩnh vực kinh doanh BĐS đạt 2,4 tỷ USD trong năm 2015, chiếm 11% tổng vốn đăng ký FDI, tiếp tục thuộc top 3 sau (1) Ngành công nghiệp chế biến, chế tạo; (2) Ngành sản xuất và phân phối điện, khí đốt, nước nóng, hơi nước và điều hòa không khí.

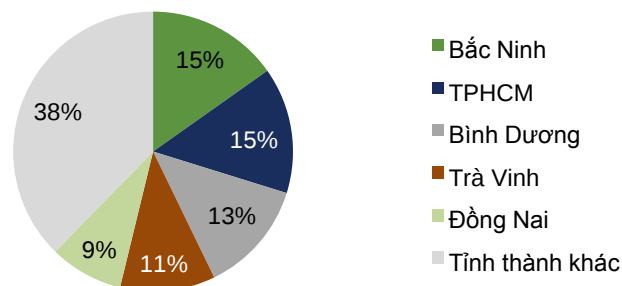
Hình 12: Tình hình FDI vào Việt Nam giai đoạn 2012 - 2015



Nguồn: Cục Đầu tư Nước ngoài

TP HCM là một thành phố năng động, được xem là trung tâm kinh tế của cả nước với nền tảng chính trị, xã hội ổn định, các ngành kinh tế phát triển nhanh chóng, lực lượng lao động dồi dào và có chất lượng chuyên môn cao. Theo Tổng cục thống kê, TP HCM tiếp tục nằm trong top dẫn đầu về thu hút FDI của cả nước. Tính chung cả các dự án cấp phép mới và điều chỉnh tăng vốn, tổng vốn FDI vào TP HCM trong năm 2015 đứng thứ 2 cả nước sau Bắc Ninh và đạt 3,32 tỷ USD. Trong đó, mức vốn FDI đăng ký đầu tư vào BĐS trong năm 2015 đạt 1,5 tỷ USD, chiếm 53,3% tổng vốn đăng ký mới là 2,81 tỷ USD và cũng là mức cao nhất trong 5 năm qua.

Hình 13: Tỷ trọng vốn FDI theo địa phương năm 2015



Nguồn: Tổng cục thống kê

Tháng 9/2015, Hiệp định thương mại xuyên Thái Bình Dương (TPP) đạt được thỏa thuận nguyên tắc, mở ra kỳ vọng luồng vốn đầu tư FDI sẽ tiếp tục tăng trưởng mạnh mẽ trong thời gian tới. Theo số liệu của Bộ Kế hoạch Đầu tư, trong 9 tháng đầu năm 2016, đã có 1.820 dự án có vốn đầu tư nước ngoài mới được cấp phép với tổng vốn FDI cam kết đạt 16,4 tỷ USD, bằng 95,8% so với cùng kỳ năm ngoái. Sự gia tăng nguồn vốn FDI vào Việt Nam đồng nghĩa với việc gia tăng các công ty có vốn đầu tư nước ngoài mới hoạt động tại Việt Nam, lực lượng lao động từ nông thôn ra thành phố, cộng với sự tăng trưởng lực lượng lao động và chuyên gia từ nước ngoài hỗ trợ cho nhu cầu về nhà ở. Dòng vốn FDI sẽ kích thích thị trường BĐS bằng 2 cách:

Hỗ trợ trực tiếp cho nhu cầu BĐS Công nghiệp: Lượng vốn FDI được tập trung nhiều nhất vào lĩnh vực sản xuất vốn có nhu cầu sử dụng quỹ đất lớn. Các nhà máy cần những diện tích đất phù hợp và điều này đã giúp thúc đẩy nhu cầu cho các BĐS công nghiệp, đặc biệt là trong các KCN tọa lạc xung quanh những thành phố lớn như Hà Nội và TP HCM.

Hỗ trợ gián tiếp cho nhu cầu BĐS Nhà ở và Thương mại: Việc tăng cường đầu tư nước ngoài và nhu cầu phát triển cho các công ty nước ngoài thành lập tại Việt Nam sẽ thúc đẩy việc gia tăng nhu cầu đối với căn hộ văn phòng, căn hộ cho thuê và căn hộ để ở. Đối tượng mua tiềm năng cho những phân khúc này sẽ là các công ty nước ngoài có nhu cầu thuê căn hộ cho các chuyên gia nước ngoài đang sinh sống và làm việc tại Việt Nam. Nhiều khách hàng nước ngoài sẽ được khuyến khích sở hữu một căn hộ tại Việt Nam thay vì đi thuê, đặc biệt là khi giá bán căn hộ tại Việt Nam khá hợp lý so với các nước trong khu vực lân cận và Luật Nhà ở sửa đổi cho phép người nước ngoài, Việt kiều sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

▪ **Tập trung phát triển cơ sở hạ tầng đô thị:**

Chính phủ tiếp tục khởi động một số dự án cơ sở hạ tầng trọng yếu đã giúp kết nối tốt hơn giữa các khu vực, các vùng cũng như hình thành các khu đô thị ngoài trung tâm và các khu đô thị vệ tinh; từ

đó kích thích tiềm năng tăng trưởng của thị trường BĐS nói riêng cũng như sự phát triển kinh tế nói chung cho cả TP HCM. Một số dự án hạ tầng trọng điểm tại Thành phố trong thời gian gần đây:

Các Tuyến Metro tại TP HCM: Kế hoạch phát triển tổng thể Tuyến Metro bao gồm Tuyến Metro chuyển tiếp với tổng chiều dài 109 km cũng như 2 tuyến xe lửa và 1 tuyến xe điện. Các Tuyến số 1 - 4 là các Tuyến quan trọng và được ưu tiên đưa vào xây dựng trước, dự kiến sẽ đưa vào sử dụng vào năm 2020. Các Tuyến số 5 - 6 còn lại là các hệ thống xe lửa đã được lên kế hoạch hoàn thành trong năm 2025. Tuyến Metro đầu tiên ở TP HCM - Tuyến Metro số 1 đã được khởi công từ năm 2012 và theo kế hoạch sẽ được đưa vào sử dụng vào năm 2020, giúp kết nối khu vực Quận 2, 9, Thủ Đức và Khu Trung tâm. Tuyến Metro số 2 đã động thổ vào tháng 1/2015 và dự kiến đưa vào hoạt động năm 2020, Tuyến đường này kéo dài từ An Sương đến Thủ Thiêm giúp kết nối các Khu vực Phía Tây Thành phố như Quận Tân Bình, Tân Phú tới Khu Trung tâm. Cả 2 tuyến Metro này đều có tác động tích cực tới sự phát triển chung của các khu vực cũng như giúp giảm thời gian di chuyển đến các Khu Trung tâm. Các dự án BĐS gần các Tuyến Metro do đó dự đoán sẽ có thanh khoản tốt và giá bán tăng đáng kể trong những năm tới. Điều này không chỉ đem lại sức sống mới cho thị trường BĐS mà còn kích thích thị trường BĐS Thương mại với sự phát triển của các khu vực bán lẻ lân cận và cơ hội cho các công ty di dời văn phòng ra khỏi khu vực Trung tâm nhờ có sự kết nối tốt hơn.

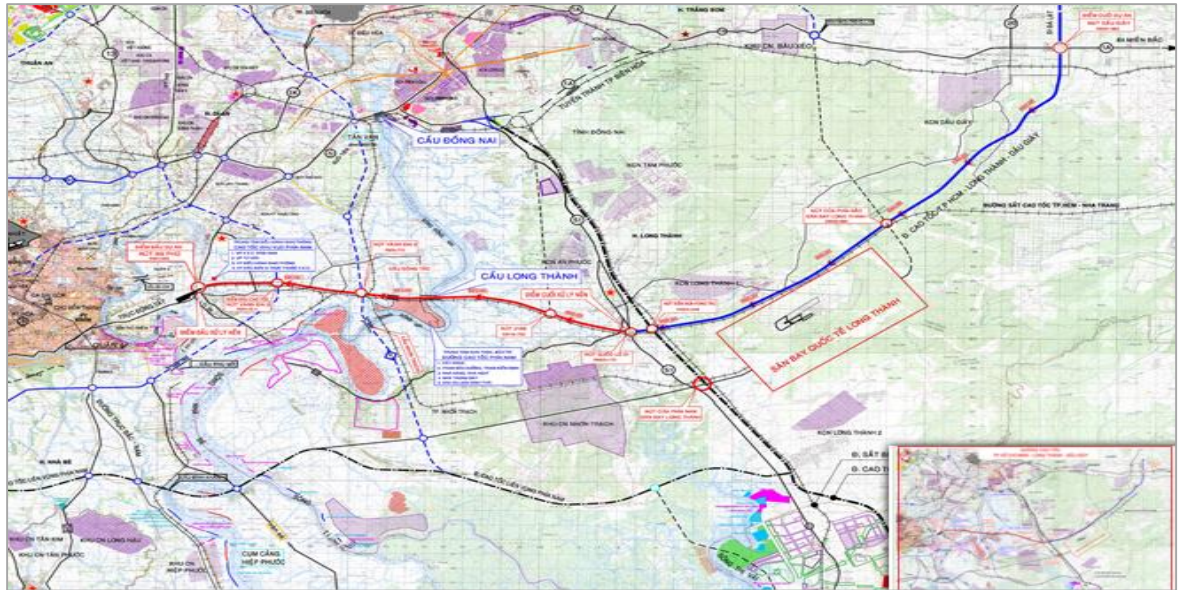
Hình 14: Sơ đồ các Tuyến Metro tại TP HCM



Nguồn: Trung tâm thông tin quy hoạch - Sở Quy hoạch kiến trúc TP HCM

Dự án Cao tốc TP HCM - Long Thành - Dầu Giây: Dự án được chia thành 2 đoạn, đoạn đầu nút từ An Phú tới Long Thành dài gần 24 km đi qua các Quận 2, 9 (TP HCM), Huyện Nhơn Trạch và Long Thành (Đồng Nai); đoạn còn lại từ Long Thành đến Dầu Giây dài 31 km đi qua Huyện Long Thành, Cẩm Mỹ và Thống Nhất (Đồng Nai). Dự án này đã được thông xe vào tháng 2/2015, góp phần giúp thị trường BĐS khu Đông TP HCM trong thời gian tới sẽ nhận được nhiều sự quan tâm hơn nữa từ khách hàng bao gồm các nhà đầu tư.

Hình 15: Sơ đồ đường cao tốc TP HCM - Long Thành - Dầu Giây



Nguồn: Trung tâm thông tin quy hoạch - Sở Quy hoạch kiến trúc TP HCM

Cao tốc Bến Lức - Long Thành: Tuyến đường cao tốc này là một phần của tuyến Đường Vành đai 03, kết nối Tỉnh Long An với Sân bay quốc tế Long Thành mà không phải đi qua TP HCM. Tuyến đường dự kiến sẽ được đưa vào hoạt động vào năm 2018, giúp kết nối giữa Đồng bằng Sông Cửu Long, Đồng Nai và Vũng Tàu. Chính vì vậy, BĐS ở các khu vực Nhà Bè, Cần Giờ và Bình Chánh sẽ được hỗ trợ tích cực.

Hình 16: Sơ đồ đường cao tốc Bến Lức - TP HCM - Long Thành



Nguồn: Trung tâm thông tin quy hoạch - Sở Quy hoạch kiến trúc TP HCM

Một số Dự án hạ tầng trọng điểm khác:

Bảng 21: Những Dự án hạ tầng trọng điểm tại TP HCM

STT	Dự án hạ tầng trọng điểm	Thời gian triển khai
1.	Đường Tân Sơn Nhất - Bình Lợi	2008 - 2016
2.	Kênh Tân Hóa - Lò Gốm	2011 - 2015
3.	Cầu Thủ Thiêm 2	2015 - 2018
4.	Tuyến BRT số 1	2015 - 2018
5.	Nút giao Nguyễn Văn Linh - Nguyễn Hữu Thọ	2015 - 2018

Nguồn: SSI tổng hợp

- **Tác động của các chính sách mới liên quan đến Luật Kinh doanh BĐS và Luật Nhà ở sửa đổi:** Luật Nhà ở sửa đổi chính thức có hiệu lực vào tháng 7/2015 cho phép người nước ngoài và người Việt Nam ở nước ngoài sở hữu BĐS tại Việt Nam, kỳ vọng cho sự tăng trưởng đáng kể của thị trường BĐS cả nước nói chung và thị trường TP HCM nói riêng được tiếp thêm nguồn cầu mới. Theo Điều luật mới, bất kỳ người nước ngoài và công dân Việt Nam sống ở nước ngoài đều có thể sở hữu BĐS để ở tại Việt Nam, không quan trọng đến việc họ đang làm việc tại Việt Nam hay kết hôn với người Việt Nam. Các công ty có vốn đầu tư nước ngoài hoặc các văn phòng đại diện của các công ty nước ngoài cũng có thể mua BĐS. Điều này kỳ vọng sẽ kích thích nhu cầu sở hữu BĐS của các khách hàng là người nước ngoài đồng thời gia tăng nguồn vốn nước ngoài chảy vào thị trường BĐS Việt Nam.

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

So sánh về tình hình hoạt động kinh doanh:

Hiện tại, trên thị trường chứng khoán TP HCM, không có bất cứ doanh nghiệp BĐS nào tương đồng hoàn toàn với Tập đoàn Novaland về quy mô hoạt động cũng như phân khúc khách hàng. Vì vậy khi so sánh về tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty với 3 doanh nghiệp được chọn là Tập đoàn Vingroup (VIC) - phân khúc căn hộ trung và cao cấp, Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (KDH) - phân khúc khu đô thị cao cấp và Công ty CP BĐS Phát Đạt (PDR) - phân khúc căn hộ trung và cao cấp chỉ mang tính tương đối. Các chỉ tiêu về tình hình hoạt động kinh doanh của các Doanh nghiệp được so sánh với Tập đoàn Novaland theo các bảng dưới đây:

Bảng 22: So sánh các chỉ tiêu về tình hình hoạt động kinh doanh năm 2015

Đơn vị tính: Tỷ đồng

TT	Chỉ tiêu	Tập đoàn Novaland	VIC	KDH	PDR
1.	Tổng tài sản	26.570	145.495	8.542	7.541
2.	Vốn chủ sở hữu	6.095	37.577	4.185	2.271
3.	Doanh thu thuần	6.673	34.048	1.050	403

TT	Chỉ tiêu	Tập đoàn Novaland	VIC	KDH	PDR
4.	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	636	3.517	234	100
5.	(Lỗ)/Lợi nhuận khác	(28)	(665)	90	101
6.	Lợi nhuận trước thuế	608	2.852	324	201
7.	Lợi nhuận sau thuế	442	1.501	276	156
8.	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên Vốn chủ sở hữu bình quân (%)	9,3	4,6	9,7	8,4

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2015 của Tập đoàn Novaland, VIC, KDH, PDR

Đối với các chỉ tiêu về tình hình hoạt động kinh doanh, so với 3 Công ty còn lại là VIC, KDH và PDR thì Tập đoàn Novaland đứng thứ 2 về quy mô tài sản cũng như kết quả hoạt động kinh doanh, chỉ sau VIC. Tuy nhiên, ngoài lĩnh vực kinh doanh BĐS, VIC còn hoạt động trong các lĩnh vực khác như: kinh doanh dịch vụ du lịch, khách sạn và vui chơi giải trí; bán lẻ; y tế; giáo dục và nông nghiệp, trong khi Tập đoàn Novaland chỉ tập trung duy nhất vào hoạt động kinh doanh BĐS.

So sánh về tình hình tài chính:

Bảng 23: So sánh các chỉ tiêu về tài chính

TT	Các chỉ tiêu	Đơn vị	Tập đoàn Novaland	VIC	KDH	PDR
1.	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán					
	Hệ số thanh toán ngắn hạn (<i>TSLĐ/Nợ ngắn hạn</i>)	Lần	1,36	1,04	7,46	4,40
	Hệ số thanh toán nhanh (<i>TSLĐ-Hàng tồn kho/Nợ ngắn hạn</i>)	Lần	0,82	0,61	1,73	0,46
2.	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn					
	Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,77	0,74	0,51	0,70
	Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	3,36	2,87	1,04	2,32
	Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	Lần	0,68	0,47	0,89	0,89
3.	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động					
	Vòng quay Hàng tồn kho (<i>Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân</i>)	Vòng	0,70	1,00	0,18	0,04
	Vòng quay Tổng tài sản (<i>Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân</i>)	Vòng	0,31	0,29	0,18	0,06
4.	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời					
	Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	6,62	4,41	26,29	38,71
	Hệ số lợi nhuận sau thuế/VCSH bình quân (ROE)	%	9,34	4,63	9,65	8,34

TT	Các chỉ tiêu	Đơn vị	Tập đoàn Novaland	VIC	KDH	PDR
	Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân (ROA)	%	2,07	1,27	4,73	2,30
	Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	9,52	10,33	22,29	24,81

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2015 của Tập đoàn Novaland, VIC, KDH, PDR

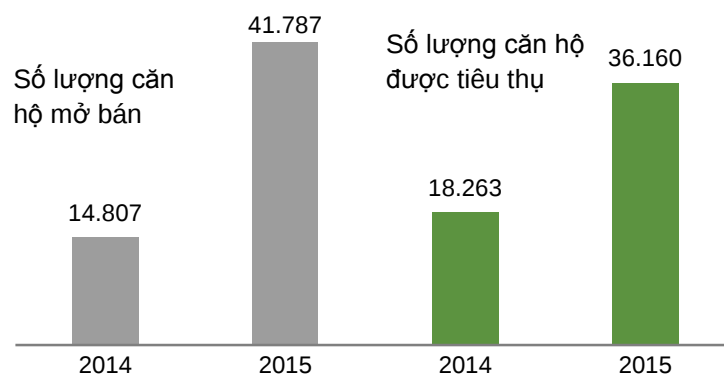
Đối với các chỉ tiêu tài chính, so với các Công ty cùng ngành và tương đồng tương đối về những phân khúc sản phẩm như VIC, KDH và PDR thì các chỉ số của Tập đoàn Novaland nằm ở mức trung bình và khá ổn định. Trong đó, VIC là Công ty sở hữu các chỉ số về khả năng thanh toán, cơ cấu vốn, năng lực hoạt động và khả năng sinh lời khá tương đồng so với Tập đoàn Novaland.

8.4 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

Tập đoàn Novaland định hướng là Nhà phát triển BĐS ở phân khúc từ trung và cao cấp. Điều kiện vĩ mô được cải thiện đã và đang dẫn dắt sự phục hồi của thị trường BĐS, tạo thuận lợi cho sự tăng trưởng phân khúc khách hàng mà Tập đoàn Novaland đang hướng đến.

- Số lượng giao dịch BĐS trong 4 năm qua tại TP HCM đã tăng 11 lần, mức tăng trưởng kép hàng năm CAGR là 120%. Năm 2015 được xem là một năm thăng hoa của thị trường BĐS khu vực TP HCM, với số lượng giao dịch thành công tăng đột biến. Theo thống kê của CBRE, ước tính toàn thị trường TP HCM đã tiêu thụ 36.160 căn hộ, tăng 98% so với năm 2014. Trong đó, những dự án trung và cao cấp, với giá bán dao động trong khoảng 1,3 - 5 tỷ đồng, tỷ lệ hấp thụ tốt, chiếm hơn 75% tổng giao dịch. Đây cũng là phân khúc căn hộ mà Tập đoàn Novaland đang tập trung phát triển.

Hình 17: Số lượng căn hộ mở bán và được tiêu thụ trong giai đoạn 2014-2015



Nguồn: CBRE

- Năm 2015, Tập đoàn Novaland đã bán được 6.686 căn hộ, tăng hơn gấp đôi so với số Căn hộ bán được trong năm 2014 là 3.337 căn hộ. Bước sang năm 2016, bên cạnh tập trung triển khai các Dự án đã công bố trong năm 2015, Công ty đặt mục tiêu giới thiệu ra thị trường 4 Dự án mới với khoảng 4.000 sản phẩm bao gồm Căn hộ, Officetel, Nhà phố, Biệt thự và Thương mại, tập trung vào những vị trí trung tâm của các Quận. Năm 2016 cũng sẽ là một năm đột phá của Tập đoàn Novaland khi

lần đầu tiên giới thiệu ra thị trường các sản phẩm mới như Nhà phố Liên kề, Nhà phố Thương mại và Biệt thự.

Bảng 24: Những Dự án mở bán trong 9 tháng đầu năm 2016

STT	Khu vực	Quận-Đường	Dự án	Thời gian mở bán
1.	Khu Trung tâm	Quận 4 - Bến Vân Đồn	Saigon Royal Residence	Tháng 4/2016
2.	Khu Đông	Quận 2 - An Phú	Lakeview City	Tháng 4/2016
3.	Khu Tây	Quận Phú Nhuận - Trương Quốc Dung	Newton Residence	Tháng 4/2016
4.	Khu Tây	Quận Tân Bình - Hồng Hà	Botanica Premier	Tháng 1/2016

Nguồn: Tập đoàn Novaland

- Tập đoàn Novaland sở hữu rất nhiều Dự án thuộc các khu vực được hưởng lợi thể từ chủ trương phát triển cơ sở hạ tầng của TP HCM, như các Dự án thuộc Quận 2 (Tropic Garden, Lexington Residence, The Sun Avenue, Lakeview City), Quận 9 (Lucky Dragon, Golf Park), Quận Bình Thạnh (Wilton Tower). Điều này không chỉ giúp tăng giá trị và tính thanh khoản cho các Dự án mà còn giúp cho các Dự án của Công ty trở nên hấp dẫn dưới sự đánh giá của người mua.
- Tập đoàn Novaland đã sớm có những chiến lược kinh doanh riêng đối với các nhà đầu tư nước ngoài nhằm đón đầu triển vọng tăng trưởng trong nhu cầu sở hữu BĐS Việt Nam khi Luật Kinh doanh BĐS và Luật Nhà ở sửa đổi chính thức có hiệu lực vào tháng 7/2015, Theo đó, Công ty đã xây dựng các chính sách bán hàng riêng cũng như những chính sách hỗ trợ về pháp lý, quản lý tài sản... cho các khách hàng là người nước ngoài, nhằm giúp họ có thể dễ dàng tiếp cận và sở hữu BĐS tại Việt Nam một cách thuận lợi, nhanh chóng và an toàn nhất.

9. Chính sách đối với người lao động

9.1 Số lượng người lao động trong Công ty

Tổng số lao động của Công ty đến thời điểm 30/9/2016 là 2.315 người

Bảng 25: Cơ cấu trình độ lao động

TT	Trình độ chuyên môn	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
1.	Đại học và trên đại học	1.838	79,4
2.	Cao đẳng, trung cấp, nghiệp vụ	338	14,6
3.	Công nhân lao động phổ thông	139	6,0
Tổng cộng		2.315	100,00

Nguồn: Tập đoàn Novaland

9.2 Chính sách đối với người lao động

9.2.1 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 Công ty. 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; Công ty đã đưa ra những chính sách đào tạo phù hợp với từng Nhân viên và Bộ phận.

❖ **Nội dung đào tạo:**

Đào tạo hội nhập: Nhằm giúp Nhân viên mới nhanh chóng hòa nhập với công việc, Bộ phận Nhân sự và các Bộ phận có liên quan sẽ thực hiện việc đào tạo ban đầu giúp Nhân viên mới biết về nội quy, chính sách, cơ cấu tổ chức, hoạt động kinh doanh của Công ty cũng như những nghiệp vụ chuyên môn liên quan.

Đào tạo nâng cao: Công ty luôn chú trọng vào việc đào tạo chuyên sâu cho Nhân viên để nâng cao kiến thức và trình độ chuyên môn, hỗ trợ Nhân viên phát triển nghề nghiệp cá nhân cũng như tăng hiệu quả trong công việc đồng thời phục vụ cho mục tiêu phát triển bền vững của Công ty.

Đào tạo quản trị điều hành: Nhận thức được tầm quan trọng của Cán bộ điều hành, Công ty đã tập trung đào tạo chuyên sâu về nghiệp vụ nhằm thực hiện tốt vai trò của người quản lý điều hành.

❖ **Hình thức đào tạo:**

Đào tạo tại chỗ: Trong quá trình làm việc, Nhân viên nhiều kinh nghiệm sẽ hướng dẫn công việc cho Nhân viên mới hay Nhân viên có ít kinh nghiệm hơn. Công việc này được tiến hành thường xuyên ở mọi vị trí trong Công ty.

Đào tạo nội bộ: Công ty thường xuyên tổ chức các chương trình huấn luyện chuyên sâu về kỹ năng chuyên môn và các kỹ năng mềm để hỗ trợ cho định hướng và sự phát triển nghề nghiệp của mỗi Nhân viên.

Đào tạo bên ngoài: Căn cứ vào từng công việc, mục tiêu phát triển và định hướng của Công ty, người lao động sẽ được chọn để tham gia các lớp đào tạo bên ngoài để nâng cao kiến thức, trình độ và nghiệp vụ.

9.2.2 Chính sách tiền lương, thưởng, phúc lợi

Để thu hút những nhân sự có năng lực cũng như tạo điều kiện để Nhân viên yên tâm gắn bó lâu dài với Công ty, Công ty 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.

❖ **Chính sách tiền lương**

Mức lương tối thiểu: Công ty áp dụng mức lương tối thiểu là 5.000.000 đồng/tháng, mức lương này sẽ được thay đổi theo sự thay đổi của Nhà nước và/hoặc tình hình phát triển kinh doanh thực tế.

Điều chỉnh, tăng lương: Định kỳ hàng năm vào thời gian từ 1/1 đến 31/1, Công ty 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 Quản lý phê duyệt. Đây là cơ sở để Công ty 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, Công ty 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 BTGD phê duyệt.

Thưởng do đóng góp sáng kiến: Đề khuyến khích nhân viên luôn có sự sáng tạo và đầu tư trong công việc, Công ty 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 Công ty.

❖ **Chính sách phúc lợi**

Chính sách phúc lợi được xây dựng rất chi tiết và thường xuyên được Ban Lãnh đạo Công ty 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 Công ty. Một số chính sách phúc lợi của Công ty như:

Chính sách chăm sóc sức khỏe: Ngoài các loại bảo hiểm bắt buộc theo quy định của Nhà nước như BHXH, BHYT, BHTN, Công ty còn mua Bảo hiểm Nova Care bao gồm bảo hiểm sức khỏe và bảo hiểm tai nạn 24/24 cho tất cả Nhân viên ngay từ ngày đầu tiên làm việc. Mỗi năm 01 lần, Công ty sẽ tổ chức khám sức khỏe cho toàn thể Nhân viên Công ty. Ngoài ra, Nhân viên thuộc cấp Giám sát trở lên còn được luyện tập tại các phòng gym thuộc các Dự án của Công ty.

Phong trào, du lịch, nghỉ dưỡng: Hàng năm, Công ty sẽ tổ chức các hoạt động phong trào cho Nhân viên, tạo điều kiện để tất cả Nhân viên dù ở đơn vị nào trong Công ty cũng có cơ hội rèn luyện thể chất, tinh thần để làm việc tốt hơn và là cơ hội để gặp gỡ, trao đổi và tạo mối quan hệ giữa các đơn vị Thành viên. Ngoài ra, tùy thuộc vào mục tiêu và kết quả hoạt động kinh doanh, Công ty sẽ hỗ trợ các hoạt động teambuilding - nghỉ dưỡng cho Nhân viên và tài trợ du lịch thường niên cho Nhân viên và gia đình Nhân viên ở vị trí Giám sát trở lên và có thời gian làm việc từ đủ 01 năm.

Trợ cấp những dịp đặc biệt trong năm: Vào các dịp Lễ Tết như Tết Dương lịch, Tết Âm lịch, Quốc tế Phụ nữ, Ngày Giải phóng Miền Nam thống nhất đất nước 30/4, Quốc tế Lao động, Tết Trung thu, Quốc khánh 2/9, sinh nhật Công ty... Nhân viên sẽ được nhận trợ cấp tiền thưởng. Bên cạnh đó, Công ty còn có những trợ cấp khác cho Nhân viên như trợ cấp thăm hỏi khi ốm đau, gia đình có tang; trợ cấp hỗ trợ di chuyển như sử dụng thẻ taxi, hỗ trợ phương tiện đi làm, phụ cấp xăng xe; trợ cấp hỗ trợ công việc như phụ cấp điện thoại, tiền ăn trưa... Đặc biệt, với mục tiêu xây dựng được đội ngũ Ban Lãnh đạo vững mạnh về chuyên môn và quản lý, đồng thời thu hút Cán bộ Lãnh đạo có trình độ cao, Công ty đang tập trung thiết kế các gói chính sách đãi ngộ về đào tạo, lương, thưởng và phúc lợi khác hấp dẫn dành cho những đối tượng này để duy trì và phát triển nhân tài.

10. Chính sách cổ tức

Công ty chi trả cổ tức cho các cổ đông theo kết quả sản xuất kinh doanh, sau khi đã hoàn thành các nghĩa vụ nộp thuế, nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của Pháp luật. Sau khi thanh toán số cổ tức đã định, Công ty vẫn đảm bảo thanh toán đầy đủ các khoản nợ và các nghĩa vụ tài sản khác đến hạn phải trả.

Tỷ lệ cổ tức sẽ căn cứ theo quyết định của ĐHĐCĐ và theo quy định của pháp luật. Cổ tức sẽ được công bố và chi trả từ Lợi nhuận giữ lại của Công ty nhưng không được vượt quá mức do HĐQT đề xuất sau khi đã tham khảo ý kiến cổ đông tại cuộc họp ĐHĐCĐ.

Tỷ lệ chi trả cổ tức trong 02 năm gần nhất của Công ty:

Bảng 26: Tỷ lệ chi trả cổ tức 2014-2016

Năm	2014	2015	2016E
Tỷ lệ chi trả cổ tức/VĐL	0%(i)	8,5%(ii)	Tối đa 20%(iii)
Hình thức chi trả	-	Chia cổ tức bằng cổ phần	Chia cổ tức bằng tiền mặt hoặc bằng cổ phần theo quyết định của ĐHĐCĐ
Tình hình chi trả thực tế	-	Đã hoàn thành việc phát hành vào tháng 6/2015	Chưa chi trả

Nguồn: Tập đoàn Novaland

- (i) Công ty không chi trả cổ tức trong năm 2014;
- (ii) Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 035/NQĐHĐCĐ15/NVLG ngày 18/5/2015;
- (iii) Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 115/2016-NQ-NVLG ngày 21/7/2016.

11. Tình hình hoạt động tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. BCTC của Công ty trình bày phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: đồng.

11.1 Các chỉ tiêu cơ bản trong năm vừa qua

11.1.1 Trích khấu hao Tài sản cố định

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

Nhà cửa và vật kiến trúc 5 - 25 năm

Nhà xưởng và máy móc 5 - 12 năm

Phương tiện vận tải 3 - 8 năm

Thiết bị văn phòng 3 - 5 năm

Phần mềm máy tính 3 năm

Quyền sử dụng đất không thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không khấu hao.

Quyền sử dụng đất có thời hạn được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 20 đến 50 năm phù hợp với Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất do Cơ quan Nhà nước cấp.

11.1.2 Mức lương bình quân

Thu nhập bình quân của CBCNV Công ty trong năm 2015 là 15.815.873 đồng/người/tháng và dự kiến trong năm 2016 là 19.795.152 đồng/người/tháng.

11.1.3 Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Việc thanh toán các khoản nợ đến hạn được thực hiện đúng hạn và đầy đủ các khoản nợ, không có nợ quá hạn. Các khoản phải nộp được thực hiện theo đúng luật định.

11.1.4 Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản Thuế GTGT, Thuế TNDN và các khoản Thuế khác theo các quy định của Nhà nước.

Bảng 27: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: Triệu đồng

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	31/12/2014	31/12/2015	30/9/2016
Thuế TNDN	20.538	126.344	90.958
Thuế GTGT	115.472	61.869	68.477
Thuế TNCN	4.583	5.158	4.986
Thuế nhà đất	251.307	-	-
Thuế khác	22	20	1.161
TỔNG CỘNG	391.922	193.391	165.582

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2014, 2015 và BCTC hợp nhất 9 tháng đầu năm 2016

11.1.5 Trích lập các Quỹ theo luật định

Công ty trích lập và sử dụng các Quỹ theo quy định áp dụng cho các doanh nghiệp là CTCP, theo Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty. Mức trích lập cụ thể theo từng năm sẽ do ĐHĐCĐ quyết định dựa trên đề xuất của HĐQT. Theo thống nhất của ĐHĐCĐ, tính đến năm 2015, Công ty chỉ trích lập Quỹ Khen thưởng, Phúc lợi và để lại phần lớn lợi nhuận nhằm bổ sung vốn kinh doanh.

Bảng 28: Trích lập Quỹ của Công ty

Đơn vị tính: Triệu đồng

	31/12/2014	31/12/2015	30/9/2016
Quỹ Khen thưởng, Phúc lợi	6.825	6.696	6.696

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2014, 2015 và BCTC 9 tháng đầu năm 2016

11.1.6 Tổng dư nợ vay

Bảng 29: Tổng dư nợ vay của Công ty

Đơn vị tính: Triệu đồng

	31/12/2014	31/12/2015	30/9/2016
I. Vay và nợ ngắn hạn	1.716.184	2.513.142	3.472.587
1. Vay ngắn hạn ngân hàng (a)	159.000	1.545.800	1.331.984
2. Vay các bên liên quan	70.345	9.940	45.565
3. Vay bên thứ ba	149.190	-	2.059.913
4. Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	-	580.989	-
5. Vay dài hạn đến hạn trả	1.337.649	376.413	35.125
II. Vay và nợ dài hạn	1.950.007	5.480.588	8.577.946
1. Vay dài hạn ngân hàng (b)	612.018	317.435	2.911.452
2. Phát hành trái phiếu (b)	1.337.989	4.435.802	4.304.334
3. Vay bên thứ ba (c)	-	676.200	1.335.600
4. Vay các bên liên quan	-	51.151	26.560
Tổng dư nợ vay (I+II)	3.666.191	7.993.730	12.050.533

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2014, 2015 và BCTC 9 tháng đầu năm 2016

(a) Chi tiết các khoản “Vay ngắn hạn ngân hàng”

Bảng 30: Chi tiết khoản Vay ngắn hạn ngân hàng tại 30/9/2016

Đơn vị tính: Triệu đồng

Ngân hàng	Số dư 30/9/2016	Thời hạn đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng thương mại CP Sài Gòn Thương Tín - Sacombank - Sở giao dịch	160.000	12 tháng	Quy định theo từng khế ước nhận nợ	- Một số cổ phần của Công ty CP NovaGroup - Tại ngày 30/9/2016, Tập đoàn Novaland có dư nợ là 160 tỷ đồng với lãi suất là 10%/năm
Ngân hàng thương mại CP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn	249.500	Tháng 12/2016	Điều chỉnh theo từng khế ước nhận nợ	Không có tài sản đảm bảo
Ngân hàng Thương mại CP Đông Nam Á	227.541	Tháng 12/2016	6,9% đến 8,8%/năm	Một số CP của Công ty CP Cảng Phú Định thuộc quyền sở hữu của

Ngân hàng	Số dư 30/9/2016	Thời hạn đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
				các tổ chức: Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va, Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long, Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc No Va Cần Ấu (tên mới: Công ty TNHH Đầu Tư Địa ốc Nova Saigon Royal), Công ty TNHH BĐS Bách Hợp. Hợp đồng tiền gửi do Ngân hàng Thương mại CP Đông Nam Á phát hành của Công ty CP Địa ốc No Va Galaxy và Công ty CP The Prince Residence với tổng giá trị là 164.988.347.327 đồng.
Ngân hàng Thương mại CP Quốc Dân - Sở giao dịch	207.989	Tháng 11/2016	Quy định trong từng khế ước nhận nợ, điều chỉnh định kỳ 3 tháng một lần, biên độ 2,3%/năm	- Giấy CNQSSĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BL 787867: 50.765.000.000 đồng. - CP sở hữu của Cổ đông Công ty do Công ty phát hành.
Ngân hàng Đông Nam Á - Chi nhánh TP HCM	181.200	-	6,5%/năm	Các hợp đồng tiền gửi giá trị: 354.275.876.194 đồng, 23.227.868.362 đồng, 68.638.028.922 đồng và 6.057.951.380 đồng thuộc sở hữu của các Công ty con trong Tập đoàn Novaland.
Ngân Hàng Thương mại CP Quốc Dân - Chi Nhánh Sài Gòn	100.000	Tháng 02/2017	Lãi suất thả nổi bằng trung bình lãi suất tiền gửi cộng 1,5%/năm	Không có tài sản đảm bảo.
Ngân hàng Thương mại CP Bản Việt - Chi nhánh Gia Định	75.000	Tháng 12/2016	Điều chỉnh theo từng khế ước nhận nợ	Không có tài sản đảm bảo.
Ngân Hàng thương mại CP Phương Đông - Hội Sở	67.754	Tháng 12/2016	9,2%/năm	CP của Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa Ốc No Va thuộc sở hữu của cổ đông Công ty.

Ngân hàng	Số dư 30/9/2016	Thời hạn đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng thương mại CP Việt Á - Sở giao dịch	63.000	Tháng 12/2016	6,5%/năm điều chỉnh một tháng một lần	- Hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng thương mại CP Việt Á của Công ty CP Đầu tư Địa ốc Nova giá trị 3.872.839.990 đồng. - Hợp đồng tiền gửi của Công ty CP The Prince Residence giá trị 27.300.227.460 đồng. - Hợp đồng tiền gửi của Công ty CP BĐS Nova Lexington giá trị 18.315.791.165 đồng. - Hợp đồng tiền gửi của Công ty CP Địa ốc NoVa Galaxy giá trị 15.400.000.000 đồng.
TỔNG CỘNG	1.331.984			

Nguồn: BCTC hợp nhất 9 tháng đầu năm 2016

(b) Chi tiết các khoản “Vay dài hạn ngân hàng và Phát hành trái phiếu”

Bảng 31: Chi tiết khoản Vay dài hạn ngân hàng và các Trái phiếu phát hành tại 30/9/2016

Đơn vị tính: Triệu đồng

Ngân hàng	Số dư 30/9/2016	Thời hạn đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Vay dài hạn ngân hàng				
Ngân hàng thương mại CP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh TP HCM	1.206.434	48 tháng từ ngày giải ngân ban đầu	Lãi suất quy định trong khế ước nhận nợ, điều chỉnh 3 tháng 1 lần	Quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khu dân cư Bình Khánh 30,224 ha Phường Bình Khánh, Quận 2, TP HCM do Công ty làm chủ đầu tư và một số giấy tờ có giá khác
Ngân hàng thương mại CP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh TP HCM	459.773	Tháng 2/2019	10%/năm	Quyền sử dụng 6.669,4 m² đất tọa lạc tại khu nhà ở Trung tâm tài chính, khách sạn, văn phòng và căn hộ Phường 12, Quận 4, TP HCM
Ngân hàng thương mại CP Việt Nam Thịnh	200.000	36 tháng	11%/năm thời điểm giải ngân ban đầu, sau	CP của Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va thuộc sở hữu của Công ty CP Novagroup

Ngân hàng	Số dư 30/9/2016	Thời hạn đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Vượng - Chi nhánh TP HCM			đó điều chỉnh 3 tháng 1 lần	và bao gồm thư bảo lãnh cam kết của 2 cổ đông Công ty
Ngân hàng thương mại CP Tiên Phong	140.500	Năm 2017	10,8%/năm	- BDS thuộc sở hữu của bên thứ 3 là Công ty TNHH I.V.C Thừa đất số 100, Tờ bản đồ số 68, Đường Trường Sa, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng - CP Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va thuộc sở hữu của các cổ đông Công ty - Khoản phải thu từ các hợp đồng đặt cọc, góp vốn, mua bán căn hộ, sàn thương mại thuộc Dự án Khu phức hợp và Thương mại Dịch vụ tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số 45, bộ địa chính Phường 2, Quận Tân Bình, TP HCM
Ngân hàng thương mại CP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Sóc Trăng	4.745	60 tháng từ ngày giải ngân ban đầu	Quy định trong từng kế ước nhận nợ, trong kỳ khoản vay có lãi suất 9,4%/năm	Đất và đất hình thành trong tương lai Dự án Khu du lịch Cồn Ấu
Ngân hàng thương mại CP Sài Gòn Thương Tín - Sacombank - Sở giao dịch	500.000	24 tháng	Quy định trong từng kế ước nhận nợ	- Một số CP của Công ty CP NovaGroup 835 tỷ đồng - Tại ngày 30/9/2016, Tập đoàn có dư nợ là 500 tỷ đồng với lãi suất là 10%/năm
Ngân hàng thương mại CP Tiên Phong - Chi nhánh Sài Gòn	400.000	Tháng 4/2019	9,5% - 9,7%/năm	Khoản vốn góp vào Công ty CP Nova Nam Á và các khoản phải thu liên quan đến 1 dự án của Tập đoàn Novaland
TỔNG CỘNG	2.911.452			

Ngân hàng	Số dư 30/9/2016	Thời hạn đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Các khoản Trái phiếu phát hành				
Ngân hàng thương mại CP Công thương Việt Nam - Chi nhánh TP HCM	2.736.000	- Trái phiếu mệnh giá 2.000 tỷ đồng đáo hạn tháng 5/2019 - Trái phiếu mệnh giá 736 tỷ đồng đáo hạn tháng 8/2020	10%/năm	- CP của các Cổ đông Công ty do Công ty phát hành - Các khoản phải thu liên quan đến 1 dự án của Tập đoàn Novaland - Vốn góp của Tập đoàn Novaland tại Công ty TNHH BĐS Khải Hưng
Ngân hàng thương mại CP Bản Việt	300.000	28/01/2018	10,25%/năm cho 02 kỳ tính lãi đầu tiên tháng 01/2016 - Lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo tại ngày xác định lãi suất, bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng lãi trả sau, kỳ hạn 12 tháng công bố tại Chi nhánh TP HCM của 4 Ngân hàng gồm: BIDV, Vietcombank, Vietinbank, Agribank tại mỗi ngày xác	CP của các cổ đông Công ty do Công ty phát hành

Ngân hàng	Số dư 30/9/2016	Thời hạn đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
			định lãi suất cộng với biên độ 3%/năm	
Ngân hàng thương mại CP Quân Đội	600.000	Năm 2019	10%/năm tại thời điểm giải ngân - Năm thứ 2 và 3 bằng trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng cộng biên độ 3,5%/năm	Nguồn thu của Dự án Sunrise City Central
Ngân hàng thương mại CP Kỹ Thương Việt Nam	700.000	Tháng 9/2017	0%/năm	CP do Công ty phát hành của các cổ đông Công ty
<i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>	(31.666)			
TỔNG CỘNG	4.304.334			

Nguồn: BCTC hợp nhất 9 tháng đầu năm 2016

(c) Chi tiết khoản “Vay bên thứ 3”

Tháng 7/2016, Tập đoàn Novaland, đại diện bên cho vay, đại diện ngân hàng bảo lãnh đã ký một hợp đồng tín dụng 100.000.000 Đô la Mỹ, thời hạn vay là 30 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất được tính theo LIBOR cộng với biên độ biên 5%/năm và được trả định kỳ 3 tháng 1 lần. Trong trường hợp ngày đáo hạn của khoản vay trước ngày Công ty niêm yết cổ phần, Công ty phải thanh toán tất cả khoản vay này cho bên cho vay bằng tiền. Ngược lại, nếu ngày Công ty niêm yết cổ phần trước hay cùng vào ngày đáo hạn của khoản vay, thì Công ty hoặc bên cho vay có quyền chuyển đổi khoản vay thành cổ phiếu phổ thông của Công ty dưới hình thức Công ty phát hành thêm cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi khoản vay theo Thỏa thuận thanh toán bằng cổ phiếu. Tại ngày 30/9/2016, khoản vay đã được giải ngân 60.000.000 Đô la Mỹ, tương đương 1.335.600.000.000 đồng.

11.1.7 Tình hình công nợ hiện nay

a. Tổng số nợ phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên BCTC hợp nhất theo giá trị ghi sổ của các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi. Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư

tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Bảng 32: Chi tiết các khoản phải thu của Công ty

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Các chỉ tiêu	31/12/2014	31/12/2015	30/9/2016
I.	Các khoản phải thu ngắn hạn	2.287.315	6.058.946	6.820.478
1.	Phải thu ngắn hạn khách hàng	621.403	420.932	473.211
2.	Trả trước người bán ngắn hạn	603.546	283.928	1.069.140
3.	Phải thu ngắn hạn khác	1.062.366	5.359.946	5.283.987
4.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-	(5.860)	(5.860)
II.	Khoản phải thu dài hạn	-	3.309.363	2.474.310
1.	Trả trước cho người bán dài hạn	-	147	1.119
2.	Phải thu về cho vay dài hạn	-	-	1.170.000
3.	Phải thu dài hạn khác	-	3.309.216	1.303.191
	Tổng cộng	2.287.315	9.368.309	9.294.788

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2014, 2015 và BCTC 9 tháng đầu năm 2016

b. Tổng số nợ phải trả

Bảng 33: Chi tiết các khoản phải trả của Công ty

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Các chỉ tiêu	31/12/2014	31/12/2015	30/9/2016
I.	NỢ NGẮN HẠN	9.953.544	13.354.624	12.225.603
1.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	1.716.184	2.513.143	3.472.588
2.	Phải trả cho người bán ngắn hạn	414.517	822.691	1.583.249
3.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	3.441.450	8.146.870	5.569.908
4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	391.922	193.391	165.582
5.	Phải trả người lao động	35.964	92.448	91.559
6.	Chi phí phải trả ngắn hạn	853.400	826.579	541.903
7.	Phải trả phải nộp khác	3.093.282	752.806	794.118
8.	Quỹ khen thưởng phúc lợi	6.825	6.696	6.696
II	NỢ DÀI HẠN	2.777.822	7.120.575	12.636.758
1.	Phải trả dài hạn khác	804.739	1.475.712	2.693.103
2.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	1.950.007	5.480.587	8.577.946
3.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	23.076	72.396	39.160
4.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	91.880	1.326.549

STT	Các chỉ tiêu	31/12/2014	31/12/2015	30/9/2016
	NỢ PHẢI TRẢ (I+II)	12.731.366	20.475.199	24.862.361

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2014, 2015 và 9 tháng đầu năm 2016

11.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 34: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty Mẹ

STT	Các chỉ tiêu	ĐVT	31/12/2014	31/12/2015
1.	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
	Hệ số thanh toán ngắn hạn (TSLĐ/Nợ ngắn hạn)	Lần	1,31	1,21
	Hệ số thanh toán nhanh (TSLĐ-Hàng tồn kho/Nợ ngắn hạn)	Lần	0,57	0,90
2.	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
	Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,57	0,70
	Hệ số Nợ/VCSH	Lần	1,32	2,37
3.	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
	Vòng quay Hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	Vòng	0,24	0,78
	Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	Vòng	0,13	0,18
4.	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	16,90	11,48
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/VCSH bình quân	%	5,47	6,29
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	2,13	2,09
	Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	20,33	14,88

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2014 và 2015 của Công ty Mẹ

Bảng 35: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty

STT	Các chỉ tiêu	ĐVT	31/12/2014	31/12/2015
1.	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
	Hệ số thanh toán ngắn hạn (<i>TSLĐ/Nợ ngắn hạn</i>)	Lần	1,45	1,36
	Hệ số thanh toán nhanh (<i>TSLĐ-Hàng tồn kho/Nợ ngắn hạn</i>)	Lần	0,63	0,82
2.	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
	Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,79	0,77
	Hệ số Nợ/VCSH	Lần	3,79	3,36
3.	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
	Vòng quay Hàng tồn kho (<i>Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân</i>)	Vòng	0,33	0,70
	Vòng quay Tổng tài sản (<i>Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân</i>)	Vòng	0,22	0,31
4.	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	3,43	6,62
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/VCSH bình quân (ROE)	%	4,01	9,34
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân (ROA)	%	0,77	2,07
	Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	4,14	9,52

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2014 và 2015

Nhìn chung, trong năm 2015, các chỉ tiêu tài chính của Tập đoàn Novaland đều được cải thiện so với năm 2014, 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. Chỉ tiêu này giảm từ 1,44 lần năm 2014 xuống 1,36 lần năm 2015, chủ yếu là do khoản Người mua trả tiền trước nằm trong phần Nợ phải trả ngắn hạn tăng mạnh từ 3.441 tỷ cuối năm 2014 lên 8.147 tỷ cuối năm 2015 do số lượng Dự án Tập đoàn Novaland mở bán và số lượng căn hộ tiêu thụ trong năm 2015 tăng mạnh so với năm 2014. Trong khi đó, Hệ số thanh toán

nhanh của Tập đoàn Novaland tăng từ 0,62 lần năm 2014 lên 0,82 lần năm 2015, chủ yếu là do Hàng tồn kho của Công ty giảm từ 8.151 tỷ cuối năm 2014 còn 7.159 tỷ đồng cuối năm 2015.

- **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 2015, VCSH của Công ty đã tăng từ 3.362 tỷ đồng lên 6.095 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 2015.
- **Về chỉ số năng lực hoạt động:** Vòng quay Hàng tồn kho và Vòng quay Tổng tài sản của Tập đoàn Novaland trong năm 2015 đều cải thiện so với năm 2014, chứng tỏ các Dự án của Công ty được tiêu thụ khá tốt và Công ty xoay được vòng vốn ngày càng nhanh để đầu tư vào các Dự án tiếp theo.
- **Về chỉ tiêu khả năng sinh lời:** Doanh thu và Lợi nhuận sau thuế của năm 2015 của Tập đoàn Novaland lần lượt tăng 1,4 và 3,6 lần so với năm 2014 do Công ty tiến hành bàn giao hàng loạt các Dự án trong năm 2015. Trong khi đó, Tổng tài sản và VCSH năm 2015 chỉ tăng trưởng lần lượt 65,1% và 82,3% so với cùng kỳ 2014. Vì thế, các chỉ số sinh lời của Tập đoàn Novaland trong năm 2015 đều có những cải thiện so với năm 2014.

12. **Hội đồng Quản trị; Ban Giám đốc; Ban Kiểm soát; Giám đốc Tài chính; Kế toán trưởng**

Bảng 36: Danh sách Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và Kế toán trưởng

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Năm sinh	CMND
I.	Hội đồng Quản trị			
1.	Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	1958	020203049
2.	Ông Bùi Cao Nhật Quân	Phó Chủ tịch HĐQT	1982	023660386
3.	Ông Phan Thành Huy	Thành viên HĐQT	1976	023177729
4.	Hoàng Thu Châu	Thành viên HĐQT	1977	023176675
5.	Bà Công Huyền Tôn Nữ Mỹ Liên	Thành viên HĐQT độc lập	1982	023615442
II.	Ban Tổng Giám đốc			
1.	Ông Phan Thành Huy	TGD	1976	023177729
2.	Ông Bùi Cao Nhật Quân	PTGD	1982	023660386
3.	Ông Eric Chan Hong Wai	PTGD	1977	A32537631
4.	Ông Bùi Xuân Huy	PTGD	1972	022256340
5.	Ông Lê Hồng Phúc	PTGD	1968	024854971
6.	Võ Thị Thu Vân	PTGD	1965	022756923
7.	Bà Hoàng Thu Châu	PTGD	1977	023176675
III.	Ban Kiểm soát			
1.	Bà Nguyễn Thị Minh Thanh	Trưởng BKS	1983	025067318

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Năm sinh	CMND
2.	Ông Nguyễn Vũ Duy	Thành viên BKS	1986	240881767
3.	Bà Nguyễn Anh Thi	Thành viên BKS	1985	025992720
IV.	Kế toán trưởng			
1.	Bà Trần Thị Thanh Vân	Kế toán trưởng	1984	240765406

12.1 Hội đồng Quản trị

12.1.1 Ông Bùi Thành Nhơn - Chủ tịch Hội đồng Quản trị

- 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, Hanover
- Quá trình công tác:
 - Từ 1981 đến 1983: Công tác tại Phòng Nông nghiệp Ủy ban Nhân dân Huyện Nhà Bè, TP HCM
 - Từ 1983 đến 1992: Công tác tại Công ty Vật tư Chăn nuôi Thú y cấp I, TP HCM
 - Từ 1992 đến nay: Công tác tại Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- Công tác hiện nay tại Tập đoàn Novaland: Chủ tịch HĐQT
- Các chức vụ đang nắm giữ tại 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 Liên Doanh Bio-Pharmachemie
 - Chủ tịch HĐQT Công ty CP Nova Mclub

- Chủ tịch Hội đồng Thành viên Công ty TNHH Một thành viên Novagroup Leadership Center
- Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu: 126.197.583 cổ phần, chiếm 21,17% VDL
 - Số lượng cổ phần đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% VDL
 - Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân: 126.197.583 cổ phần, chiếm 21,17% VDL
- Số cổ phần của những Người có liên quan:

STT	Họ và Tên	Mối quan hệ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ trên VDL
1.	Bùi Thanh Thủy	Cha	0	0%
2.	Phan Thị Nhé	Mẹ	0	0%
3.	Cao Thị Ngọc Sương	Vợ	0	0%
4.	Bùi Cao Nhật Quân	Con	31.335.524	5,256%
5.	Bùi Cao Ngọc Quỳnh	Con	0	0%
6.	Bùi Minh Trí	Anh ruột	0	0%
7.	Trần Thị Đỏ	Chị dâu	0	0%
8.	Bùi Thị Ngọc Thư	Chị ruột	0	0%
9.	Lê Hoài Linh	Anh rể	0	0%
10.	Bùi Thị Anh Thy	Chị ruột	0	0%
11.	Bùi Thị Lệ Thu	Em ruột	107.584	0,018%
12.	Lê Văn Hùng	Em rể	117.511	0,020%
13.	Bùi Đạt Chương	Em ruột	0	0%
14.	Huỳnh Phương Thảo	Em dâu	0	0%
15.	Bùi Thanh Phú	Em ruột	0	0%
16.	Vũ Thị Ngọc Trinh	Em dâu	0	0%
17.	Bùi Thị Mộng Ngọc	Em ruột	0	0%
18.	Vương Tôn Anh	Em rể	0	0%
19.	Bùi Phan Thị Ngọc Trinh	Em ruột	0	0%
20.	Nguyễn Thành Tiên	Em rể	60.409	0,010%
21.	Bùi Phan Yến Phượng	Em ruột	0	0%
22.	Bùi Phan Phú Lộc	Em ruột	33.785	0,006%
23.	Phạm Thị Cúc	Em dâu	0	0%
24.	Công ty CP Novagroup	Cổ đông lớn là Người có liên quan với Người nội bộ	151.287.055	25,375%
25.	Công ty CP Diamond Properties	Cổ đông lớn là Người có liên quan với Người nội bộ	80.870.286	13,564%
26.	Công ty CP Đầu Tư Địa Ốc No Va	Tổ chức có liên quan	0	0%
27.	Công ty Cổ phần Anova Corp.	Tổ chức có liên quan	0	0%

28.	Công ty Liên doanh Bio-Pharmachemie	Tổ chức có liên quan	0	0%
29.	Công ty Cổ phần Nova Mclub	Tổ chức có liên quan	0	0%
30.	Công ty TNHH Một thành viên Novagroup Leadership Center	Tổ chức có liên quan	0	0%

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có.

12.1.2 Ông Bùi Cao Nhật Quân - Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc

- Họ và tên: Bùi Cao Nhật Quân
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1982
- Nơi sinh: Đồng Tháp
- Số CMND: 023660386
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3, TP HCM
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quản trị Kinh doanh
- Quá trình công tác:
 - Từ 2002 đến 2004: Chuyên viên Tài chính Pepsico Vietnam
 - Từ 2004 đến 2006: TGĐ Công ty CP Sài Gòn V.E.T
 - Từ 2007 đến 2012: TGĐ Công ty CP Đầu tư Địa ốc No Va
 - Từ 2007 đến nay: PTGD Khối Đầu tư và Thương mại Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- Công tác hiện nay tại Tập đoàn Novaland: Phó Chủ tịch HĐQT kiêm PTGD
- Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 - Chủ tịch HĐQT Công ty CP Địa ốc Thành Nhơn
 - Chủ tịch Hội đồng Thành viên Công ty TNHH Sài Gòn Gòn
 - Thành viên HĐQT Công ty CP Novagroup
 - Thành viên HĐQT Công ty CP Diamond Properties

- Thành viên HĐQT Công ty CP NovaMclub
- Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu: 31.335.524 cổ phần, chiếm 5,26% VDL
 - Số lượng cổ phần đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% VDL
 - Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân: 31.335.524 cổ phần, chiếm 5,26% VDL
- Số cổ phần của những Người có liên quan:

STT	Họ và Tên	Mối quan hệ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ trên VDL
1.	Bùi Thành Nhơn	Cha	126.197.583	21,167%
2.	Cao Thị Ngọc Sương	Mẹ	0	0%
3.	Bùi Cao Ngọc Quỳnh	Em ruột	0	0%
4.	Công ty CP Novagroup	Cổ đông lớn là Người có liên quan với Người nội bộ	151.287.055	25,375%
5.	Công ty CP Diamond Properties	Cổ đông lớn là Người có liên quan với Người nội bộ	80.870.286	13,564%
6.	Công ty CP Địa ốc Thành Nhơn	Tổ chức có liên quan	0	0%
7.	Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	Tổ chức có liên quan	0	0%
8.	Công ty CP NovaMclub	Tổ chức có liên quan	0	0%

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có.

12.1.3 Ông Phan Thành Huy - Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc

- 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 sĩ Quản trị Kinh Doanh
- Quá trình công tác:
 - Từ 1999 đến 2002: Chuyên viên Tư vấn cấp cao Công ty TNHH Pricewaterhousecoopers Việt Nam (PwC)
 - Từ 2002 đến 2006: Chuyên viên Phân tích tài chính cấp cao Phú Mỹ Hưng Corporation
 - Từ 2006 đến 2008: GĐTC tại Công ty CP Nhựa Duy Tân
 - Từ 2008 đến 2010: PTGD Tài chính tại An Phú Long Corporation
 - Từ 2010 đến 2015: GĐTC và TGD Công ty CP Đầu tư Địa ốc No Va
 - Từ 2015 đến nay: TGD tại Công ty CP Đầu tư Địa ốc No Va
- Công tác hiện nay tại Tập đoàn Novaland: Thành viên HĐQT kiêm TGD
Người được ủy quyền công bố thông tin
- Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có
- Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu: 68.682 cổ phần, chiếm 0,012% VDL
 - Số lượng cổ phần đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% VDL
 - Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân: 68.682 cổ phần, chiếm 0,012% VDL
- Số cổ phần của những Người có liên quan: Không có

STT	Họ và Tên	Mối quan hệ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ trên VDL
1.	Phan Dân	Cha	0	0%
2.	Nguyễn Thị Nhơn	Mẹ	0	0%
3.	Ngô Kim Oanh	Vợ	0	0%
4.	Phan Thành Hưng	Con	0	0%
5.	Phan Thành Huân	Con	0	0%
6.	Phan Thị Kim Loan	Chị ruột	0	0%
7.	Phan Thị Thu Hiệp	Chị ruột	0	0%
8.	Phan Thị Thu Liễu	Chị ruột	0	0%
9.	Phan Thị Từ Ái	Chị ruột	0	0%
10.	Phan Viết Cường	Em ruột	0	0%
11.	Trần Vũ Thành	Anh rể	0	0%
12.	Trần Duy Tường	Anh rể	0	0%
13.	Hoàng Mặc Biệt	Anh rể	0	0%
14.	Lê Hương Vân	Em dâu	0	0%

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có.

12.1.4 Bà Hoàng Thu Châu - Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc

- 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, P1, Q Tân Bình, TP HCM
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kế toán
 - Từ 2001 đến 2002: Công tác tại Công ty TNHH Thương mại Sản xuất Thuốc thú y Gấu Vàng
 - Từ 2003 đến 2010: Công tác tại Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

- Từ 2010 đến 2012: Công tác tại Công ty CP Đầu tư No Va
- Từ 2012 đến nay: Công tác tại Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- Công tác hiện nay tại Tập đoàn Novaland: Thành viên HĐQT kiêm PTGD
- Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 - KTT Công ty CP Địa ốc Thành Nhơn
 - Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư BĐS Đông Tây
- Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% VDL
 - Số lượng cổ phần đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% VDL
 - Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% VDL
- Số cổ phần của những Người có liên quan:

STT	Họ & Tên	Mối quan hệ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ trên VDL
1.	Trần Thị Minh Lý	Mẹ	0	0%
2.	Nguyễn Quang Vũ	Chồng	0	0%
3.	Nguyễn Hoàng Huy	Con	0	0%
4.	Hoàng Thị Hồng Vân	Chị ruột	0	0%
5.	Hoàng Thiên Hương	Chị ruột	0	0%
6.	Hoàng Như Ta	Anh ruột	0	0%
7.	Hoàng Thiên Kim	Chị ruột	0	0%
8.	Hoàng Thiên Lan	Chị ruột	0	0%
9.	Hoàng Như Ngọc	Chị ruột	0	0%
10.	Hoàng Như Mai	Chị ruột	0	0%
11.	Hoàng Ngũ Long	Chị ruột	0	0%
12.	Công ty CP Đầu tư BĐS Đông Tây	Tổ chức có liên quan	0	0%

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có.

12.1.5 Bà Công Huyền Tôn Nữ Mỹ Liên - Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập

- Họ và tên: Công Huyền Tôn Nữ Mỹ Liên
- Giới tính: Nữ

- Năm sinh: 1982
- Nơi sinh: TP HCM
- Số CMND: 023615442
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 87/55 Đinh Tiên Hoàng, Phường 3, Quận Bình Thạnh, TP HCM
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ, Hội viên kỳ cựu Hiệp hội Kế toán Công chứng Anh (ACCA)
- Quá trình công tác:
 - Từ 2004 đến 2007: Chuyên viên kiểm toán Công ty TNHH KPMG Việt Nam
 - Từ 2007 đến 2010: Chuyên viên cao cấp Công ty CP Chứng khoán Bản Việt
 - Từ 2011 đến nay: GĐTC Công ty CP Anova Corp.
- Công tác hiện nay tại Tập đoàn Novaland: Thành viên HĐQT độc lập
- Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: GĐTC Công ty CP Anova Corp.
- Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% VDL
 - Số lượng cổ phần đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% VDL
 - Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% VDL
- Số cổ phần của những Người có liên quan: Không có

STT	Họ và Tên	Mối quan hệ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ trên VDL
1.	Bửu Đệ Lục	Cha	0	0%
2.	Trần Thị Ngọc Mỹ	Mẹ	0	0%
3.	Nguyễn Ngọc Minh Uyên	Con	0	0%
4.	Công ty CP Anova	Tổ chức có liên quan	0	0%

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có.

12.2 Ban Tổng Giám đốc

12.2.1 Ông Phan Thành Huy - Tổng Giám đốc

Vui lòng xem mục 12.1.3

12.2.2 Ông Bùi Cao Nhật Quân - Phó Tổng Giám đốc

Vui lòng xem mục 12.1.2

12.2.3 Ông Chan Hong Wai - Phó Tổng Giám đốc

- **Họ và tên:** Chan Hong Wai
- **Giới tính:** Nam
- **Năm sinh:** 01/12/1977
- **Nơi sinh:** Melaka, Malaysia
- **Hộ chiếu số:** A32537631
- **Quốc tịch:** Malaysia
- **Dân tộc:** Hoa
- **Địa chỉ thường trú:** Sunrise City, 23 Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Hưng, Quận 7, TP HCM
- **Trình độ chuyên môn:** ACCA, Cử nhân tài chính kế toán
- **Quá trình công tác:**
 - **Từ 2006 đến 2010:** Trưởng phòng Kiểm toán Công ty Pricewaterhouse Coopers (Trung Quốc)
 - **Từ 2010 đến 2015:** GĐTC Công ty Masan Group
 - **Từ 2015 đến nay:** PTGD Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- **Công tác hiện nay tại Tập đoàn Novaland:** PTGD
- **Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:** Không
- **Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu:** 0 cổ phần, chiếm 0% VDL
 - **Số lượng cổ phần đại diện sở hữu:** 0 cổ phần, chiếm 0% VDL
 - **Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân:** 0 cổ phần, chiếm 0% VDL
- **Số cổ phần của những Người có liên quan:**

STT	Họ và Tên	Mối quan hệ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ trên VDL
1.	Chan Poh Wah	Cha	0	0%
2.	Goh Kan Tee	Mẹ	0	0%
3.	Yong Ai Wah	Vợ	0	0%
4.	Chan Yoong Quin	Con	0	0%
5.	Chan Ding Leng	Chị ruột	0	0%

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có.

12.2.4 Ông Bùi Xuân Huy - Phó Tổng Giám đốc

- 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:
 - Từ 2001 đến 2007: Giám đốc Dự án Công ty HBP
 - Từ 2007 đến 2012: Giám đốc Quản trị Dự án Công ty Meinhardt Việt Nam
 - Từ 2012 đến nay: PTGD Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- Công tác hiện nay tại Tập đoàn Novaland: PTGD
- Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không
- Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu: 22.894 cổ phần, chiếm 0,004% VDL
 - Số lượng cổ phần đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% VDL
 - Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân: 22.894 cổ phần, chiếm 0,004% VDL
- Số cổ phần của những Người có liên quan:

STT	Họ và Tên	Mối quan hệ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ trên VDL
1.	Lâm Thị Mỹ Loan	Mẹ	0	0%
2.	Nguyễn Bảo Trân	Vợ	0	0%
3.	Bùi Xuân Bảo Duy	Con	0	0%
4.	Bùi Xuân Đăng Khôi	Con	0	0%
5.	Bùi Thị Thục Quyên	Chị ruột	0	0%
6.	Đoàn Xuân Bằng	Anh rể	0	0%

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có.

12.2.5 Ông Lê Hồng Phúc - Phó Tổng Giám đốc

- Họ và tên: Lê Hồng Phúc
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1968
- Nơi sinh: TP HCM
- Số CMND: 024854971
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 1D5, Khu Thảo Nguyên Sài Gòn, Phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9, TP HCM
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh
- Quá trình công tác:
 - Từ 2006 đến 2009: Giám đốc Nhân sự Công ty Intel Products Vietnam
 - Từ 2009 đến 2012: Giám đốc Nhân sự Công ty Avery Dennison RIS Vietnam
 - Từ 2012 đến 2015: Giám đốc Nhân sự Công ty Samsung Vina Electronics
 - Từ 2015 đến nay: PTGD Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- Công tác hiện nay tại Tập đoàn Novaland: PTGD
- Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không
- Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% VDL
 - Số lượng cổ phần đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% VDL

- Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% VDL
- Số cổ phần của những Người có liên quan: Không có

STT	Họ và Tên	Mối quan hệ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ trên VDL
1.	Ngô Hữu Phước	Mẹ	0	0%
2.	Trần Thị Kim Phụng	Vợ	0	0%
3.	Lê Hoàng Phương Linh	Con	0	0%
4.	Lê Hoàng Minh	Con	0	0%
5.	Lê Thị Hồng Phương	Em ruột	0	0%
6.	Lê Thị Hồng Châu	Em ruột	0	0%
7.	Lê Hồng Chương	Em ruột	0	0%
8.	Lê Thị Hồng Vân	Em ruột	0	0%
9.	Lê Thị Hồng Nhung	Em ruột	0	0%
10.	Phạm Thiện Hồng Ân	Em rể	0	0%
11.	Dương Thị Ngọc Thắm	Em dâu	0	0%
12.	Vũ Hồng Cường	Em rể	0	0%
13.	Đỗ Anh Tuấn	Em rể	0	0%

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có.

12.2.6 Bà Võ Thị Thu Vân - Phó Tổng Giám đốc

- Họ và tên: Võ Thị Thu Vân
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 30/4/1965
- Nơi sinh: Bình Thuận
- Số CMND: 022 756 923
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 50 Đường 152 Cao Lỗ, Phường 4, Quận 8, TP HCM
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Thương mại
Cử nhân Kế toán
- Quá trình công tác:

- Từ 1999 đến 2004: Chuyên viên Phân tích tài chính, Pepsico Vietnam
- Từ 2004 đến 2007: Giám đốc Kế hoạch tài chính, Pepsico Vietnam
Phó Giám đốc Kiểm soát tài chính, Pepsico Vietnam
- Từ 2011 đến 2012: Giám đốc Kế hoạch tài chính cao cấp, Pepsico Vietnam
- Từ 2012 đến 2013: Giám đốc Kiểm soát tài chính, Pepsico Vietnam
- Từ 2013 đến 2015: Giám đốc kiểm soát tài chính Suntory Pepsico Vietnam
- Từ 2016 đến nay: PTGD Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- Công tác hiện nay tại Tập đoàn Novaland: PTGD
- Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không
- Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% VDL
 - Số lượng cổ phần đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% VDL
 - Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% VDL
- Số cổ phần của những Người có liên quan:

STT	Họ & Tên	Mối quan hệ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ trên VDL
1.	Võ Văn Phát	Cha	0	0%
2.	Nguyễn Thị Bảy	Mẹ	0	0%
3.	Phan Diên	Chồng	0	0%
4.	Phan Thanh Duy	Con	0	0%
5.	Phan Thanh Hải	Con	0	0%
6.	Võ Thị Thu Thủy	Em ruột	0	0%
7.	Võ Thị Thu Nguyệt	Em ruột	0	0%
8.	Võ Thị Ngọc Bích	Em ruột	0	0%
9.	Võ Văn Nhựt	Em ruột	0	0%
10.	Võ Huy Cường	Em ruột	0	0%
11.	Cao Văn Hồng	Em rể	0	0%
12.	Châu Văn Vi	Em rể	0	0%
13.	Nguyễn Đoàn Phi	Em rể	0	0%
14.	Nguyễn Thị Thu Loan	Em dâu	0	0%
15.	Châu Thị Ngọc Trinh	Em dâu	0	0%

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức niêm yết: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có.

12.2.7 Bà Hoàng Thu Châu - Phó Tổng Giám đốc

Vui lòng xem mục 12.1.4

12.3 Ban Kiểm soát

12.3.1 Bà Nguyễn Thị Minh Thanh - Trưởng Ban Kiểm soát

- Họ và tên: Nguyễn Thị Minh Thanh
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 1983
- Nơi sinh: Đồng Nai
- Số CMND: 025067318
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 343/73/17A Nguyễn Trọng Tuyển, Phường 1, Quận Tân Bình

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân chuyên ngành Kế toán - Kiểm toán
- Quá trình công tác:
 - Từ 2010 đến 2012: Trưởng nhóm Dịch vụ Kiểm toán Công ty KPMG LLP, Hoa Kỳ
Trưởng phòng cấp cao Dịch vụ kiểm toán Công ty TNHH KPMG Việt Nam
 - Từ 2013 đến 2015: Trưởng phòng Tuân thủ và Hoạt động Văn phòng đại diện Pfizer Thailand tại Việt Nam
 - Từ 2015 đến nay: Trưởng BKS Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- Công tác hiện nay tại Tập đoàn Novaland: Trưởng BKS
- Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có
- Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% VDL
 - Số lượng cổ phần đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% VDL
 - Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% VDL
- Số cổ phần của những Người có liên quan: Không có

STT	Họ và Tên	Mối quan hệ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ trên VDL
1.	Nguyễn Văn Minh	Cha	0	0%
2.	Lê Thị Mai	Mẹ	0	0%
3.	Nguyễn Đình Mẫn	Anh ruột	0	0%
4.	Nguyễn Thị Thùy Vân	Chị ruột	0	0%
5.	Nguyễn Thị Tuyết Mai	Chị dâu	0	0%

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có.

12.3.2 Ông Nguyễn Vũ Duy - Thành viên Ban Kiểm soát

- Họ và tên: Nguyễn Vũ Duy
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1986
- Nơi sinh: Đắk Lắk
- Số CMND: 240881767

- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 33 Lý Tự Trọng, Phường Tân An, TP Buôn Ma Thuột, Đắk Lắk
- Trình độ chuyên môn: Đại học Kế toán kiểm toán
- Quá trình công tác:
 - Từ 2008 đến 2011: Trưởng nhóm Kiểm toán Công ty TNHH KPMG Việt Nam
 - Từ 2011 đến 2015: Chủ nhiệm Dịch vụ Tư vấn Thẩm định Tài chính tại Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam
 - Từ 2015 đến nay: Trưởng phòng Kiểm toán Nội bộ Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- Công tác hiện nay tại Tập đoàn Novaland: Thành viên BKS
- Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có
- Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% VDL
 - Số lượng cổ phần đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% VDL
 - Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% VDL
- Số cổ phần của những Người có liên quan: Không có

STT	Họ và Tên	Mối quan hệ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ trên VDL
1.	Nguyễn Đức Hạnh	Cha	0	0%
2.	Vũ Thị Nam Phương	Mẹ	0	0%
3.	Vũ Thanh Thảo	Vợ	0	0%
4.	Nguyễn Mạnh Tùng	Em ruột	0	0%
5.	Vũ Thanh Xuân	Em dâu	0	0%

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có.

12.3.3 Bà Nguyễn Anh Thi - Thành viên Ban Kiểm soát

- Họ và tên: Nguyễn Anh Thi
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 1985
- Nơi sinh: Tây Ninh

- Số CMND: 025992720
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 52/16 Đường số 4, Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức, TP HCM
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ, Luật sư
- Quá trình công tác:
 - Từ 4/2007 đến 10/2007: Nhân viên Tư vấn Công ty TNHH Luật Phúc Gia Nguyễn
 - Từ 10/2007 đến 2009: Nhân viên Pháp lý Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD-CIC
 - Từ 2009 đến 2011: Nhân viên Pháp lý Công ty TNHH Tư vấn và Phát triển Môi trường Á Đông
 - Từ 2011 đến nay: Trưởng phòng Pháp chế Công ty CP Đầu tư Địa ốc No Va
- Công tác hiện nay tại Tập đoàn Novaland: Thành viên BKS
- Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có
- Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% VDL
 - Số lượng cổ phần đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% VDL
 - Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% VDL
- Số cổ phần của những Người có liên quan: Không có

STT	Họ và Tên	Mối quan hệ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ trên VDL
1.	Nguyễn Văn Minh	Cha	0	0%
2.	Trần Thị Hiến	Mẹ	0	0%
3.	Phạm Văn Sơn	Chồng	0	0%
4.	Phạm Đăng Thư	Con	0	0%
5.	Nguyễn Anh Nhân	Em ruột	0	0%
6.	Nguyễn Thị Nghĩa	Em ruột	0	0%
7.	Nguyễn Trần Hải Trọng	Em ruột	0	0%

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có.

12.4 Kế toán trưởng

12.4.1 Bà Trần Thị Thanh Vân - Kế toán trưởng

- | | |
|--|--|
| ▪ Họ và tên: | Trần Thị Thanh Vân |
| ▪ Giới tính: | Nữ |
| ▪ Năm sinh: | 1984 |
| ▪ Nơi sinh: | Đắk Lắk |
| ▪ Số CMND: | 240765406 |
| ▪ Quốc tịch: | Việt Nam |
| ▪ Dân tộc: | Kinh |
| ▪ Địa chỉ thường trú: | Khối 4A, Thị trấn Eaknốp, Huyện Eakar, Tỉnh Đắk Lắk |
| ▪ Trình độ chuyên môn: | Đại học |
| ▪ Quá trình công tác: | |
| ▪ Từ 2006 đến 2009: | Kế toán tổng hợp Công ty TNHH Kinh doanh và phát triển nhà Phú Tấn Lộc |
| ▪ Từ 2009 đến 2011: | Kế toán tổng hợp Công ty CP Thành Nhơn |
| ▪ Từ 2011 đến 2012: | Kế toán tổng hợp Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va |
| ▪ Từ 2012 đến nay: | KTT Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va |
| ▪ Công tác hiện nay tại Tập đoàn Novaland: | KTT |
| ▪ Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: | KTT Công ty CP Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21 |
| ▪ Sổ chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu: | 0 cổ phần, chiếm 0% VDL |
| ▪ Số lượng cổ phần đại diện sở hữu: | 0 cổ phần, chiếm 0% VDL |
| ▪ Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân: | 0 cổ phần, chiếm 0% VDL |
| ▪ Số cổ phần của những Người có liên quan: | Không có |

STT	Họ và Tên	Mối quan hệ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ trên VDL
1	Trần Duy Toàn	Cha	0	0%
2	Trần Thị Thắng	Mẹ	0	0%
3	Nguyễn Duy Quang	Chồng	0	0%
4	Nguyễn Khánh Linh	Con	0	0%
5	Trần Đức Tuấn	Anh ruột	0	0%
6	Trần Đức Tài	Anh ruột	0	0%
7	Trần Đức Nhân	Anh ruột	0	0%
8	Nguyễn Hoa Oanh	Chị dâu	0	0%
9	Phạm Thị Thu Hồng	Chị dâu	0	0%
10	Nghiêm Thị Hồng	Chị dâu	0	0%

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có.

13. Tài sản

13.1 Hàng tồn kho

Bảng 37: Danh sách hàng tồn kho

Đơn vị: Triệu đồng

Hàng tồn kho	31/12/2014	31/12/2015	30/9/2016
BĐS đang xây dựng (a)	5.850.004	3.238.920	12.836.068
BĐS đã xây dựng hoàn thành (b)	2.066.461	3.714.486	850.255
Hàng hóa BĐS	242.990	248.312	228.230
Hàng hóa khác	-	-	4.467
Công cụ, dụng cụ	72	-	105
Tổng cộng	8.159.527	7.201.718	13.919.125
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(8.442)	(42.890)	(9.604)
TỔNG CỘNG	8.151.085	7.158.828	13.909.521

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2014, 2015 và BCTC hợp nhất 9 tháng đầu năm 2016

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2016:

- (a) BĐS để bán đang xây dựng: Các khoản chi phí tiền sử dụng đất, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí xây dựng trả cho nhà thầu và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến dự án
- (b) Số dư thể hiện BĐS để bán đã xây dựng hoàn thành.

13.2 Tài sản cố định

Bảng 38: Tình hình Tài sản cố định của Công ty

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Tên tài sản	31/12/2014		31/12/2015		30/9/2016	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
I.	Tài sản cố định hữu hình	60.463	33.908	95.307	60.086	96.260	60.453
1.	Nhà cửa, vật kiến trúc	16.174	5.216	13.223	4.457	13.452	5.314
2.	Máy móc và thiết bị	2.334	1.569	7.305	5.284	16.333	6.764
3.	Phương tiện vận tải	29.819	21.075	49.621	34.773	48.017	37.412
4.	Thiết bị, dụng cụ quản lý	11.747	5.914	24.596	15.264	17.623	10.435
5.	Tài sản cố định khác	389	134	562	308	835	528
II.	Tài sản cố định vô hình	35.544	35.130	28.424	27.706	29.202	27.927
1.	Quyền sử dụng đất	34.446	34.446	25.401	25.401	25.400	25.401 ^(*)
2.	Nhãn hiệu, tên thương mại	-	-	30	15	30	7
3.	Phần mềm máy tính	1.098	684	2.993	2.290	3.772	2.519
	Tổng cộng	96.007	69.038	123.731	87.792	125.462	88.380

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2014, 2015 và BCTC hợp nhất 9 tháng đầu năm 2016

(*) Chi tiết Giá trị còn lại của Quyền sử dụng đất tại ngày 30/9/2016 được thể hiện tại bảng sau:

Bảng 39: Giá trị quyền sử dụng đất - Tài sản cố định vô hình tại ngày 30/9/2016

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Vị trí	Diện tích	Công ty sở hữu	Mục đích sử dụng	Hình thức sở hữu	Giá trị còn lại tại 30/9/2016
1.	QSD đất nhà 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3	72 m ²	Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va	Văn phòng	Giấy CNQSDĐ số BP 829967 ngày 31/10/2013	5.121
2.	QSD đất nhà 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa (Phần giữa), Phường 7, Quận 3	40,9 m ²	Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va	Văn phòng	Giấy CNQSDĐ số BP 829967 ngày 31/10/2013	3.085
3.	QSD đất nhà 313B Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3	79,17 m ²	Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va	Văn phòng	Giấy CNQSDĐ số BP 82966 ngày 31/10/2013	14.332
4.	QSD đất thửa 735 đất 160 Phan Châu Trinh, Phường 2, Thành phố Vũng Tàu	380 m ²	Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va	Đầu tư BĐS	Giấy CNQSDĐ số T 954213 ngày 02/01/2002	2.020

5.	QSD đất thửa 26509.44.188, Thành phố Vũng Tàu	55,2 m ²	Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va	Đầu tư BĐS	Giấy CNQSDĐ số AB 653084 ngày 23/09/2005	510
6.	QSD đất thửa 26509.54.05 - Hàng Mỹ Lang, Thành phố Vũng Tàu	48,6 m ²	Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va	Đầu tư BĐS	Giấy CNQSDĐ số AL634138 ngày 23/04/2008	333
Tổng cộng						25.401

Nguồn: Tập đoàn Novaland

13.3 Giá trị quyền sử dụng đất - Bất động sản đầu tư

Theo BCTC hợp nhất tại ngày 30/9/2016, Giá trị còn lại của Quyền sử dụng đất thể hiện tại tài khoản BĐS đầu tư là 61.447 triệu đồng. Chi tiết Giá trị còn lại của Quyền sử dụng đất trên tài khoản BĐS đầu tư tại ngày 30/9/2016 được thể hiện tại bảng sau:

Bảng 40: Giá trị quyền sử dụng đất - Bất động sản đầu tư tại ngày 30/9/2016

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Vị trí	Diện tích	Công ty sở hữu	Mục đích sử dụng	Hình thức sở hữu	Giá trị còn lại tại 30/9/2016
1.	QSD đất nhà 89 Xa Lộ Hà Nội, Phường Thảo Điền, Quận 2	200 m ²	Công ty TNHH Một Thành Viên Địa ốc No Va	Đầu tư BĐS	Giấy CNQSDĐ số BB694096 ngày 05/08/2010	10.431
2.	QSD đất thửa số 304, Phường Thảo Điền, Quận 2	331,2 m ²	Công ty TNHH Một Thành Viên Địa ốc No Va	Đầu tư BĐS	Giấy CNQSDĐ số BB694097 ngày 05/08/2010	17.308
3.	QSD đất nhà 34 (số cũ 673F Nguyễn Đăng Giai), Đường 37, Phường Thảo Điền, Quận 2	840 m ²	Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va	Đầu tư BĐS	Giấy CNQSDĐ số 7411/98 ngày 16/06/1998	33.708
Tổng cộng						61.447

Nguồn: Tập đoàn Novaland

14. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức trong năm tiếp theo

14.1 Kế hoạch

Bảng 41: Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2016 và 2017

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2015	Dự kiến năm 2016		Dự kiến năm 2017	
				Giá trị	(+/-)% so với năm 2015	Giá trị	(+/-) % so với năm 2016
1.	Doanh thu thuần	Tỷ đồng	6.673	6.735	0,93	17.528	160,25
2.	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	608	2.208	263,16	4.800	117,39
3.	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	442	1.650	273,30	3.144	90,55
4.	Vốn chủ sở hữu	Tỷ đồng	6.095	10.500	72,27	14.000	33,33
5.	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	6,62	24,50	270,09	17,94	(26,78)
6.	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/VCSH bình quân (ROE)	%	10,09	19,89	97,13	25,67	29,06
7.	Cổ tức	%	8,5	Tối đa 20% VDL	NA	Tối đa 20% VDL	NA

Nguồn: Tập đoàn Novaland

14.2 Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2016 và 2017

Năm 2016 sẽ là một năm rất quan trọng với Tập đoàn Novaland. Công ty sẽ tiếp tục phát triển và duy trì đà tăng trưởng trong lĩnh vực đầu tư và phát triển BĐS tại thị trường TP HCM. Nhiệm vụ trọng tâm trong năm 2016 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. Trong năm 2016, Công ty dự kiến sẽ tiếp tục bàn giao các căn hộ thuộc các Dự án Tropic Garden giai đoạn 2 (Quận 2) và Sunrise City - North (Quận 7).

Đặc biệt, năm 2016 cũng đánh dấu một bước tiến lớn của Tập đoàn Novaland khi chuyển sang tập trung phát triển phân khúc các Dự án Khu Đô thị và BĐS nghỉ dưỡng thông qua việc tiếp tục mở rộng thị trường và quy mô kinh doanh. Các Dự án Khu Đô thị của Tập đoàn Novaland như Lakeview City, Harbor City được đầu tư đồng bộ với quy hoạch chuẩn mực và các tiện ích nội, ngoại khu đầy đủ, góp phần dựng xây phong cách sống hiện đại, tiện nghi và nhân văn cho cư dân và cộng đồng xung quanh. Nhiều Dự án BĐS nghỉ dưỡng cũng đang được Tập đoàn Novaland đầu tư ở các tỉnh thành giàu tiềm năng phát triển du lịch điển hình đầu tiên là Cần Thơ. Các Dự án này hứa hẹn là điểm đến lý tưởng để khách hàng tận hưởng văn hóa địa phương độc đáo cùng những trải nghiệm nghỉ dưỡng cao cấp, giúp gia tăng giá trị đầu tư lâu dài.

Năm 2017, với đặc thù ghi nhận doanh thu của ngành BĐS, Công ty sẽ ghi nhận doanh thu rất lớn đến từ 7 Dự án đã được bàn giao từ năm 2014 và 2015. Đây sẽ là một cơ sở vững chắc để Tập

đoàn Novaland 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 trong năm 2016 sẽ là nền tảng giúp Công ty có những bước phát triển vượt bậc nhưng vẫn đảm bảo tính bền vững, mang lại niềm tin cho khách hàng, giá trị cho Cổ đông và nhà đầu tư. Trong năm 2017, Công ty dự kiến sẽ tiếp tục bàn giao các căn hộ thuộc các Dự án The Tresor (Quận 4), Lucky Palace (Quận 6), GardenGate, Golden Masion, Kingston Residence, Orchard Garden (Quận Phú Nhuận) và The Botanica (Quận Tân Bình).

Song song với việc chào bán những dự án mới, Công ty cũng chú trọng đến việc tuyển dụng và huấn luyện đội ngũ bán hàng chuyên nghiệp, am hiểu về thị trường BĐS cũng như tư vấn tài chính nhằm cung cấp đến khách hàng những sản phẩm phù hợp. Bên cạnh đó, Công ty thường xuyên cập nhật chính sách bán hàng với nhiều chương trình thanh toán linh hoạt, phù hợp với nhu cầu để ở và đầu tư. Chính sách hậu mãi và chăm sóc khách hàng cũng được Công ty 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, Công ty cũng chú trọng đến việc kiểm soát, cắt giảm các chi phí không cần thiết để tăng hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

Để đảm bảo đủ nguồn vốn thực hiện hàng loạt những dự án trong năm 2016 và 2017, Công ty sẽ tiếp tục thực hiện các đợt huy động vốn dưới các hình thức chào bán cho cổ đông hiện hữu hoặc/và chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư tổ chức trong và ngoài nước. Vào tháng 11/2016, Tập đoàn Novaland đã huy động thành công 52,2 triệu cổ phần thông qua đợt chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư tổ chức trong và ngoài nước. Đợt chào bán thành công trong thời gian ngắn với sự tham gia của những nhà đầu tư tổ chức nước ngoài uy tín đã chứng tỏ sức thu hút của cổ phiếu Tập đoàn Novaland đối với các nhà đầu tư.

14.3 Kế hoạch đầu tư, Dự án đã được Hội đồng Quản trị, Đại hội đồng cổ đông thông qua ĐHĐCĐ thường niên năm 2016 của Công ty đã thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2016, trong đó có kế hoạch đầu tư vào các Dự án như sau:

Bảng 42: Những Dự án dự kiến phát triển, nhưng không giới hạn, trong năm 2016

STT	Khu vực	Quận-Đường	Dự án
1.	Khu Trung Tâm	Quận 4 - Bến Vân Đồn	RiverGate
2.		Quận 4 - Bến Vân Đồn	Saigon Royal Residence
3.		Quận 4 - Bến Vân Đồn	The Tresor
4.		Quận 2 - An Phú	Lakeview City
5.		Quận 2 - Mai Chí Thọ	WaterBay
6.		Quận 9 - Đỗ Xuân Hợp	Lucky Dragon
7.		Quận 9 - Long Thạnh Mỹ	Golf Park
8.		Quận 9 - Long Trường	Palm Marina
9.		Quận Bình Thạnh - Điện Biên Phủ	Wilton Tower
10.	Khu Nam	Quận 6 - Phan Văn Khỏe	Lucky Palace
11.		Quận 8 - Hồ Học Lãm	Harbor City
12.	Khu Tây	Quận Phú Nhuận - Hoàng Minh Giám	GardenGate

13.		Quận Phú Nhuận - Phổ Quang	Golden Mansion
14.		Quận Phú Nhuận - Nguyễn Văn Trỗi	Kingston Residence
15.		Quận Phú Nhuận - Hồng Hà	Orchard Garden
16.		Quận Phú Nhuận - Hồng Hà	Orchard Parkview
17.		Quận Phú Nhuận - Trương Quốc Dung	Newton Residence
18.		Quận Tân Bình - Hồng Hà	Botanica Premier
19.		Quận Tân Bình - Phổ Quang	The Botanica
20.		Quận Tân Phú - Hòa Bình	Richstar
21.	Miền Tây	Cần Thơ	Serai Nova Phù Sa Resort

Nguồn: Tập đoàn Novaland

14.4 Kế hoạch tăng Vốn điều lệ

Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2016 của Tập đoàn Novaland đã thông qua việc phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động trong Công ty (ESOP) để tăng VDL như sau:

Tên cổ phiếu	Cổ phiếu Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
Loại cổ phần	Cổ phần phổ thông
Mệnh giá	10.000 đồng/cổ phần
Số lượng cổ phiếu quỹ	0 cổ phần
Số lượng cổ phần dự kiến phát hành	Do HĐQT phê duyệt nhưng không nhiều hơn 28.380.765 cổ phần
Giá phát hành	Do HĐQT phê duyệt nhưng không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phần
Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá	Tối đa 283.807.650.000 đồng
Đối tượng phát hành	Cán bộ công nhân viên, Thành viên của Tập đoàn Novaland, theo danh sách do HĐQT phê duyệt
Hạn chế chuyển nhượng	Theo quy định trong Quy chế phát hành cho người lao động do HĐQT quyết định tại thời điểm phát hành
Thời gian thực hiện	Dự kiến năm 2016 - 2017
Mục đích phát hành	Gắn kết lợi ích của Nhân viên với Công ty và bổ sung thêm Vốn lưu động cho Công ty
Phương thức xử lý số cổ phần không được đăng ký mua	Số lượng cổ phần phát hành không được đăng ký mua hết (nếu có) sẽ do HĐQT quyết định đối tượng phát hành tiếp với giá phát hành không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phần.

Bên cạnh đó, Tập đoàn Novaland cũng sẽ lên kế hoạch và xin ý kiến ĐHĐCĐ để tăng VDL thông qua các hình thức phát hành cổ phần riêng lẻ, phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu, phát hành

trái phiếu chuyển đổi để phục vụ cho việc gia tăng quỹ đất và phát triển các dự án BĐS trong tương lai của Công ty vào từng thời điểm cụ thể.

15. **Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch Lợi nhuận và Cổ tức**

Với tư cách là Tổ chức tư vấn, SSI đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích về hoạt động kinh doanh của Tập đoàn Novaland cũng như về các lĩnh vực kinh doanh mà Công ty đang hoạt động.

Dựa trên kết quả kinh doanh của Tập đoàn Novaland trong các năm vừa qua, khả năng triển khai Dự án, năng lực bán hàng cũng như thương hiệu của Tập đoàn Novaland trên thị trường, cùng với triển vọng phát triển của thị trường BĐS căn hộ tại khu vực TP HCM; chúng tôi nhận thấy kế hoạch Lợi nhuận mà Công ty đưa ra là có tính khả thi và Công ty có thể đảm bảo được tỷ lệ chi trả cổ tức như kế hoạch nếu không có những biến động lớn ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động của Công ty. Do đặc thù của lĩnh vực hoạt động, kết quả kinh doanh của Công ty phụ thuộc rất nhiều vào tiến độ triển khai Dự án cũng như chu kỳ tăng trưởng và suy thoái của ngành BĐS.

Căn cứ theo BCTC hợp nhất 9 tháng đầu năm 2016, Công ty đạt được mức Doanh thu là 7.176 tỷ đồng, vượt 6,55% so với kế hoạch Doanh thu đã đặt ra cho cả năm 2016 là 6.735 tỷ đồng. Trong khi đó, Lợi nhuận sau thuế 9 tháng năm 2016 của Công ty đạt 1.561 tỷ đồng, tương ứng 94,61% so với kế hoạch cả năm 2016 là 1.650 tỷ đồng. Dựa trên kết quả hoạt động kinh doanh, năng lực của Công ty và triển vọng kinh tế trong thời gian gần đây, SSI nhận thấy rằng kế hoạch kinh doanh năm 2016 và 2017 của Công ty có tính khả thi nếu không có những biến động lớn ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động kinh doanh của Công ty trong Quý 4/2016 và trong năm 2017.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một Tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo và nhà đầu tư sẽ tự mình ra quyết định đầu tư.

16. **Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức đăng ký niêm yết**

16.1 **Cổ phần ưu đãi chuyển đổi**

Tại thời điểm lập Bản cáo bạch, Tập đoàn Novaland có 6.830.000 cổ phần ưu đãi cổ tức chuyển đổi chưa được chuyển đổi thành cổ phần phổ thông.

Phương án chuyển đổi cổ phần ưu đãi cổ tức chuyển đổi thành cổ phần phổ thông đã được thông qua tại Nghị quyết ĐHĐCĐ số 120/2016-NQ-NVLG ngày 21/07/2016 với một số nội dung như sau:

Hình thức chuyển đổi	Cổ phần ưu đãi sẽ được chuyển đổi thành cổ phần phổ thông theo yêu cầu của Người sở hữu cổ phần ưu đãi theo tỷ lệ 1 cổ phần ưu đãi sẽ được nhận 3 cổ phần phổ thông
Nguồn vốn thực hiện phát hành	Nguồn thặng dư Vốn cổ phần
Đối tượng phát hành	Người sở hữu cổ phần ưu đãi tại thời điểm chuyển đổi
Thời gian thực hiện	Dự kiến từ Quý 4/2016 đến Quý 1/2019 theo lịch trình cam kết với cổ đông sở hữu cổ phần ưu đãi

16.2 Cổ phần phổ thông chuyển đổi nợ

Theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ số 122/2016-NQ-NVLG ngày 21/07/2016, Tập đoàn Novaland thông qua phương án phát hành cổ phần phổ thông để chuyển đổi nợ với nội dung chi tiết như sau:

Mục đích phát hành	Hoán đổi khoản nợ của các chủ nợ đã cho Công ty vay theo “Hợp đồng tín dụng”, giúp các chủ nợ hoặc người đại diện của chủ nợ có thể chuyển hình thức đầu tư bằng cách sở hữu cổ phiếu của Công ty
Loại cổ phần phát hành	Cổ phần phổ thông
Mệnh giá cổ phần	10.000 đồng/cổ phần
Số lượng cổ phần dự kiến chuyển đổi	Tối đa 70.000.000 cổ phần
Hình thức chuyển đổi	Theo quy định trong “Hợp đồng tín dụng”
Số VĐL dự kiến tăng thêm sau khi chuyển đổi	Tối đa 700.000.000.000 đồng
Phương thức phát hành	Chào bán riêng lẻ để hoán đổi các khoản nợ
Đối tượng phát hành	Là các chủ nợ hoặc người đại diện của chủ nợ có nhu cầu hoán đổi các khoản nợ của Công ty theo quy định trong “Hợp đồng tín dụng”
Phương pháp xác định tỷ lệ chuyển đổi	Tỷ lệ chuyển đổi được quy định trong “Hợp đồng tín dụng”. Theo đó, các chủ nợ và Công ty thống nhất giá trị vốn hóa Công ty tối thiểu đạt 1.000.000.000 Đô la Mỹ và tỷ lệ nắm giữ của các chủ nợ tại Công ty sau khi thực hiện chuyển đổi đạt tối đa X% dựa trên tổng số cổ phần đã phát hành và có khả năng chuyển đổi tối đa tại Công ty trước đợt phát hành riêng lẻ với X được xác định theo công thức sau: $X = O / (O + V)$ với O = tối đa 100.000.000 Đô la Mỹ (thực tế 60.000.000 Đô la Mỹ) V = 1.000.000.000 Đô la Mỹ Đến thời điểm 30/09/2016: - Công ty đã giải ngân 60.000.000 Đô la Mỹ. Do đó, tỷ lệ X được xác định bằng: $X = 60.000.000 / (60.000.000 + 1.000.000.000) = 5,66\%$ - Tổng số cổ phần đã phát hành và có khả năng chuyển đổi tối đa tại Công ty trước đợt phát hành riêng lẻ (Y) được tính như sau: + Số lượng cổ phần phổ thông đã phát hành: 504.169.234 cổ phần + Số lượng cổ phần ưu đãi chuyển đổi đã phát hành: 17.830.000 cổ phần, được quyền chuyển đổi thành cổ phần phổ thông theo tỷ lệ 1:3. Do đó, số cổ phần này có khả năng được chuyển đổi tối đa thành 53.490.000 cổ phần phổ thông

	+ Do đó: $Y = 504.169.234 + 53.490.000 = 557.659.234$ cổ phần phổ thông - Số lượng cổ phần tối đa mà các chủ nợ có thể chuyển đổi sẽ là: $Z = 5,66\% \times [(557.659.234 / (100\% - 5,66\%))] = 33.457.190$ cổ phần phổ thông
Điều chỉnh tỷ lệ chuyển đổi	Nhằm đảm bảo giá trị đầu tư của các chủ nợ, trong trường hợp giá trị vốn hóa Công ty bình quân 20 ngày sau niêm yết thấp hơn 1.100.000.000 Đô la Mỹ, tỷ lệ chuyển đổi của các chủ nợ sẽ được điều chỉnh theo công thức sau: $X = O / V$ với X là tỷ lệ nắm giữ tối đa của các chủ nợ tại Công ty sau khi thực hiện chuyển đổi; O = tối đa 100.000.000 Đô la Mỹ (thực tế 60.000.000 đô la Mỹ) V là giá trị vốn hóa thị trường xác định dựa trên giá cổ phiếu bình quân 20 ngày (VWAP 20) kể từ thời điểm niêm yết
Thời điểm phát hành	Theo yêu cầu của các chủ nợ quy định trong Hợp đồng tín dụng. Trong vòng 6 tháng kể từ thời điểm xác định được giá trị VWAP 20 của cổ phiếu NVL, các chủ nợ có quyền chuyển đổi toàn bộ khoản vay thành cổ phần phổ thông. Trường hợp các chủ nợ không yêu cầu chuyển đổi, Công ty có quyền yêu cầu các chủ nợ chuyển đổi đến 50% giá trị khoản vay thành cổ phần. Công ty có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục cần thiết để thực hiện phát hành cổ phần nhằm chuyển đổi khoản vay theo yêu cầu của các Bên trong Hợp đồng tín dụng.

17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết

Không có.

V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT

1. **Loại chứng khoán:** cổ phần phổ thông
 2. **Mệnh giá:** 10.000 đồng/cổ phần
 3. **Tổng số chứng khoán niêm yết:** 589.369.234 cổ phần
 4. **Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc tổ chức niêm yết**
- ❖ Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật: 389.782.024 cổ phần, đây là số lượng cổ phần cam kết nắm giữ 100% trong thời gian 6 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phần này trong 6 tháng tiếp theo, bao gồm:
- Số lượng cổ phiếu của HĐQT nắm giữ là : 157.601.789 cổ phần;
 - Số lượng cổ phiếu của BKS nắm giữ là : 0 cổ phần;
 - Số lượng cổ phiếu của BTGD nắm giữ là : 22.894 cổ phần;
 - Số lượng cổ phiếu của KTT nắm giữ là : 0 cổ phần; và
 - Số lượng cổ phiếu của Cổ đông lớn là Người có liên quan với Thành viên HĐQT, BKS, BTGD, KTT là : 232.157.341 cổ phần.
- ❖ Danh sách cổ đông là Thành viên HĐQT, BTGD, BKS, KTT và Cổ đông lớn là Người có liên quan nắm giữ cổ phần của Công ty tại thời điểm 12/12/2016:

TT	Họ và tên	Chức vụ	SLCP nắm giữ	Địa chỉ	CMND/ Giấy ĐKKD
I. Hội đồng Quản trị					
1.	Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	126.197.583	313B Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3, TP HCM	020203049
2.	Ông Bùi Cao Nhật Quân	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm PTGD	31.335.524	315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3, TP HCM	023660386
3.	Ông Phan Thành Huy	Thành viên HĐQT kiêm TGD	68.682	289/6 Đường D5, Văn Thánh Bắc, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP HCM	023177729
4.	Bà Hoàng Thu Châu	Thành viên HĐQT kiêm PTGD	0	283 Lê Văn Sỹ, P 1, Q Tân Bình, TP HCM	023176675

TT	Họ và tên	Chức vụ	SLCP nắm giữ	Địa chỉ	CMND/ Giấy ĐKKD
5.	Bà Công Huyền Tôn Nữ Mỹ Liên	Thành viên HĐQT độc lập	0	87/55 Đinh Tiên Hoàng, Phường 3, Quận Bình Thạnh, TP HCM	023615442
II. Ban Tổng Giám đốc					
1.	Ông Phan Thành Huy	TGĐ	68.682	289/6 Đường D5, Văn Thánh Bắc, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP HCM	023177729
2.	Ông Bùi Cao Nhật Quân	PTGD	31.335.524	315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3, TP HCM	023660386
3.	Ông Eric Chan Hong Wai	PTGD	0	Sunrise City, 23 Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Hưng, Quận 7, TP HCM	A32537631
4.	Ông Bùi Xuân Huy	PTGD	22.894	418 Lý Thái Tổ, Phường 10, Quận 10, TP HCM	022256340
5.	Ông Lê Hồng Phúc	PTGD	0	1D5, Khu Thảo Nguyên Sài Gòn, Phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9, TP HCM	024854971
6.	Bà Võ Thị Thu Vân	PTGD	0	50 Đường 152 Cao Lỗ, Phường 4, Quận 8, TP HCM	022756923
7.	Bà Hoàng Thu Châu	PTGD	0	283 Lê Văn Sỹ, P 1, Q Tân Bình, TP HCM	023176675
III. Ban kiểm soát					
1.	Bà Nguyễn Thị Minh Thanh	Trưởng BKS	0	343/73/17A Nguyễn Trọng Tuyển, Phường 1, Quận Tân Bình, TP HCM	025067318

TT	Họ và tên	Chức vụ	SLCP nắm giữ	Địa chỉ	CMND/ Giấy ĐKKD
2.	Ông Nguyễn Vũ Duy	Thành viên BKS	0	33 Lý Tự Trọng, phường Tân An, Buôn Ma Thuột, Đắk Lắk	240881767
3.	Bà Nguyễn Anh Thi	Thành viên BKS	0	52/16 Đường số 4, Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức, TP HCM	025992720
VI.	Kế toán trưởng				
1.	Bà Trần Thị Thanh Vân	KTT	0	Khối 4A, Thị trấn Eaknốp, Huyện Eakar, Tỉnh Đắk Lắk	240765406
V.	Cổ đông lớn là Người có liên quan đến Thành viên HĐQT, BTGD, BKS				
1.	Công ty CP Diamond Properties	Cổ đông lớn liên quan đến Thành viên HĐQT	80.870.286	36-38 Nguyễn Văn Trỗi, P 15, Q Phú Nhuận, TP HCM	0312077569
2.	Công ty CP Novagroup	Cổ đông lớn liên quan đến Thành viên HĐQT	151.287.055	315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3, TP HCM	0313468212

Nguồn: Tập đoàn Novaland

5. Phương pháp tính giá

Giá tham chiếu của cổ phần Tập đoàn Novaland là giá được tính toán dựa trên 3 phương pháp:

- Đánh giá lại Giá trị tài sản ròng (RNAV);
- Giá của đợt chào bán riêng lẻ gần nhất;
- Hệ số giá cổ phần trên mức sinh lợi bình quân mỗi cổ phần (P/E).

Ghi chú: Đây chỉ là 3 trong những phương pháp tính giá mà nhà đầu tư có thể tham khảo, ngoài ra, giá của cổ phần Tập đoàn Novaland còn phụ thuộc vào cung cầu thị trường.

5.1 Phương pháp Đánh giá lại Giá trị tài sản ròng (RNAV)

Để đánh giá chính xác hơn về giá trị của các Dự án đang triển khai và những Dự án mà Công ty đang có kế hoạch thực hiện trong tương lai, Tập đoàn Novaland đã thuê các đơn vị tư vấn BĐS quốc tế là Savills và Colliers để đánh giá lại các Dự án và Quý đất mà Công ty đang sở hữu. Đây

là những nhà tư vấn BĐS chuyên nghiệp hàng đầu thế giới và đã từng cung cấp dịch vụ định giá cho nhiều dự án BĐS của các doanh nghiệp lớn tại Việt Nam.

Phần lớn các báo cáo định giá được lập bởi Savills và Colliers tại thời điểm 31/3/2016. Tuy nhiên, theo các Báo cáo tổng quan thị trường Quý 2/2016 và Quý 3/2016 được lập bởi CBRE, tình hình căn hộ bán trong tại khu vực TP HCM vẫn khả quan, thể hiện ở một số điểm sau:

- Số căn hộ bán được trong Quý 2/2016 tại khu vực TP HCM là 5.887 căn, giảm 54,4% so với số căn hộ bán được trong Quý 1/2016 là 9.090 căn hộ.
- Số căn hộ bán được trong Quý 3/2016 tại khu vực TP HCM là 7.811 căn, tăng 32,68% so với quý trước. Trong đó, 50% số căn hộ bán được thuộc phân khúc trung cấp - là phân khúc sản phẩm của Tập đoàn Novaland.
- Giá chào bán sơ cấp của các căn hộ thuộc phân khúc trung cấp tại TP HCM trong Quý 3/2016 tăng 7% so với quý trước.

Kết quả định giá của Savills và Colliers được trình bày ở bảng dưới đây:

TT	Dự án	Địa chỉ	Giá trị định giá bởi Savills/Colliers (triệu đồng)	Tỷ lệ sở hữu hiện tại/Mục tiêu của Công ty	Giá trị thực tương ứng với tỷ lệ sở hữu của Công ty (triệu đồng)	Thời điểm định giá
1.	Galaxy 9	Quận 4 - Nguyễn Khoái	128.300	99,98%	128.274	31/3/2016
2.	Icon 56	Quận 4 - Bến Vân Đồn	103.500	100,00%	103.500	31/3/2016
3.	Lexington	Quận 2 - Mai Chí Thọ	137.300	99,90%	137.163	31/3/2016
4.	Tropic Garden (Giai đoạn 2)	Quận 2 - Thảo Điền	27.000	100,00%	27.000	31/3/2016
5.1	Sunrise City - North	Quận 7 - Nguyễn Hữu Thọ	141.800	69,90%	99.118	31/3/2016
5.2	Sunrise City - South	Quận 7 - Nguyễn Hữu Thọ	731.300	69,90%	511.179	31/3/2016
6.	The Prince Residence	Quận Phú Nhuận -	107.000	99,81%	106.797	31/3/2016

TT	Dự án	Địa chỉ	Giá trị định giá bởi Savills/Colliers (triệu đồng)	Tỷ lệ sở hữu hiện tại/Mục tiêu của Công ty	Giá trị thực tương ứng với tỷ lệ sở hữu của Công ty (triệu đồng)	Thời điểm định giá
		Nguyễn Văn Trỗi				
7.	Sài Gòn Mê Linh Tower (2-4-6 Hai Bà Trưng)	Quận 1 - Hai Bà Trưng	3.785.600	42,09%	1.593.359	23/2/2016
8.	RiverGate	Quận 4 - Bến Vân Đồn	886.500	99,70%	883.841	31/3/2016
9.	Saigon Royal Residence	Quận 4 - Bến Vân Đồn	1.249.000	99,96%	1.248.500	30/6/2016
10.	The Tresor	Quận 4 - Bến Vân Đồn	792.000	99,89%	791.129	31/3/2016
11.	Lakeview City	Quận 2 - Phường An Phú	2.610.000	98,96%	2.582.856	31/3/2016
12.	The Sun Avenue	Quận 2 - Mai Chí Thọ	1.714.500	99,90% (*)	1.712.786	31/3/2016
13.	Water Bay (Bình Khánh)	Quận 2 - Phường Bình Khánh	3.512.300	98,96%	3.475.772	31/3/2016
14.	Lucky Dragon	Quận 9 - Đỗ Xuân Hợp	(37.900)	100,00%	(37.900) (**)	31/3/2016
15.	Golf Park	Quận 9 - Phường Long Thạnh Mỹ	108.000	69,90%	75.492	31/3/2016
16.	Palm Marina	Quận 9 - Phường	1.143.000	77,42%	884.911	31/3/2016

TT	Dự án	Địa chỉ	Giá trị định giá bởi Savills/Colliers (triệu đồng)	Tỷ lệ sở hữu hiện tại/Mục tiêu của Công ty	Giá trị thực tương ứng với tỷ lệ sở hữu của Công ty (triệu đồng)	Thời điểm định giá
		Long Trường				
17.	Wilton Tower	Quận Bình Thạnh - Điện Biên Phủ	474.800	99,89%	474.278	31/3/2016
18.	Lucky Palace	Quận 6 - Phan Văn Khỏe	146.300	100%	146.300	31/3/2016
19.	Sunrise Cityview	Quận 7 - Nguyễn Hữu Thọ	695.300	99,90% (*)	694.605	31/3/2016
20.	Harbor City	Quận 8 - Hồ Học Lãm	1.795.500	27,91%	501.124	31/3/2016
21.	Sunrise Riverside	Quận Nhà Bè - Nguyễn Hữu Thọ	2.175.800	99,90% (*)	2.173.624	31/3/2016
22.	Gardengate	Quận Phú Nhuận - Hoàng Minh Giám	(26.700)	94,02%	(25.103) (**)	31/3/2016
23.	Golden Mansion	Quận Phú Nhuận - Phổ Quang	623.300	73,98%	461.117	31/3/2016
24.	Kingston Residence	Quận Phú Nhuận - Nguyễn Văn Trỗi	643.500	99,90%	642.857	31/3/2016
25.	Orchard Garden	Quận Phú Nhuận - Hồng Hà	(100.400)	100,00%	(100.400) (**)	31/3/2016

TT	Dự án	Địa chỉ	Giá trị định giá bởi Savills/Colliers (triệu đồng)	Tỷ lệ sở hữu hiện tại/Mục tiêu của Công ty	Giá trị thực tương ứng với tỷ lệ sở hữu của Công ty (triệu đồng)	Thời điểm định giá
26.	Orchard Parkview	Quận Phú Nhuận - Hồng Hà	708.800	74,00%	524.512	31/3/2016
27.	Newton Residence	Quận Phú Nhuận - Trương Quốc Dung	303.800	99,90% (*)	303.496	31/3/2016
28.	Botanica Premier	Quận Tân Bình - Hồng Hà	850.500	99,90% (*)	849.650	31/3/2016
29.	The Botanica	Quận Tân Bình - Phở Quang	(258.700)	100,00%	(258.700)**	31/3/2016
30.	Richstar	Quận Tân Phú - Hòa Bình	877.500	99,99%	877.412	31/3/2016
31.	Serai Nova Phú Sa Resort	Cần Thơ	110.300	100,00%	110.300	31/3/2016
32.	Dự án A	Khu Trung tâm	306.000	99,90% (*)	305.694	31/3/2016
33.	Dự án B	Khu Tây	450.000	99,90% (*)	449.550	31/3/2016
34.	Dự án C	Khu Đông	8.550.000	99,90% (*)	8.541.450	31/3/2016
35.	Dự án D	Khu Tây	360.000	99,90% (*)	359.640	31/3/2016
36.	Dự án E	Khu Trung tâm	819.000	99,90% (*)	818.181	31/3/2016
37.	Dự án F	Khu Đông	1.706.000	99,90% (*)	1.704.294	31/12/2015
38.	Dự án G	Khu Trung tâm	423.000	99,90% (*)	422.577	31/3/2016
39.	Dự án H	Khu Đông	3.680.000	99,90% (*)	3.676.320	1/10/2016

TT	Dự án	Địa chỉ	Giá trị định giá bởi Savills/Colliers (triệu đồng)	Tỷ lệ sở hữu hiện tại/Mục tiêu của Công ty	Giá trị thực tương ứng với tỷ lệ sở hữu của Công ty (triệu đồng)	Thời điểm định giá
40.	Dự án I	Khu Đông	6.356.300	99,90% (*)	6.349.944	31/3/2016
41.	Dự án J	Khu Trung tâm	2.221.093	99,90% (*)	2.218.872	22/9/2016
42.	Dự án L	Khu Tây	729.000	99,90% (*)	728.271	31/3/2016
Tổng cộng					47.273.642	

Nguồn: Báo cáo Định giá bởi Savills/Colliers

Lưu ý:

(1) Các Dự án có số thứ tự từ 01 đến 31 đã và đang được phát triển bởi Tập đoàn Novaland, được trình bày ở Phần IV.6.1.2;

(2) Các Dự án có số thứ tự từ 32 đến 42 là các Quỹ đất của Tập đoàn Novaland, được trình bày ở Phần IV.6.2.2.

(*) Tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn Novaland tại các Dự án này là tỷ lệ sở hữu mục tiêu trong tương lai sau khi Công ty hoàn tất việc mua lại các Dự án này. Tính đến thời điểm 30/9/2016, Tập đoàn Novaland đã ứng trước khoảng 5.000 tỷ để mua các Dự án này. Trong tương lai, khi Tập đoàn Novaland thực hiện mua lại các Công ty sở hữu các Dự án này, khoản tạm ứng này sẽ chuyển thành khoản đầu tư vào Công ty con.

(**): Giá trị NAV của các Dự án âm là do dòng tiền thu về từ thời điểm định giá ít hơn dòng tiền phải chi ra theo phương pháp chiết khấu dòng tiền (đối với các Dự án đã bán gần hết và thu tiền nhanh). Tuy nhiên, phương pháp chiết khấu không tính tới số dư tiền của Dự án (đã thu - đã chi), vẫn đủ để cho Dự án hoàn thành, và bao gồm cả lợi nhuận của Dự án.

Giá trị mỗi cổ phần của Tập đoàn Novaland được tính như sau:

Chỉ tiêu	Công thức	Giá trị (triệu VND)
Giá trị tài sản ròng được định giá bởi Savills/Colliers	(1)	47.273.642
Nợ vay phải trả ròng tại 30/9/2016	(2)	8.732.625
Các khoản phải trả khác tại 30/9/2016	(3)	4.058.811
Giá trị tài sản ròng xác định lại	(4)=(1)-(2)-(3)	34.482.206
Số cổ phần phổ thông đang lưu hành tại 28/11/2016	(5)	589.369.234
Giá trị mỗi cổ phần phổ thông (VND)	(6)=(4):(5)	58.507

Nguồn: BCTC hợp nhất 9 tháng đầu năm 2016, Savills/Colliers

5.2 Giá của đợt chào bán riêng lẻ gần nhất

Trong tháng 11/2016, Tập đoàn Novaland vừa hoàn tất một đợt chào bán cổ phần riêng lẻ cho một số nhà đầu tư tổ chức trong nước và nước ngoài với tổng số cổ phần huy động thành công là 52.200.000 cổ phần và giá bán thành công là 50.000 đồng/cổ phần. Do đó, mức giá 50.000 đồng/cổ phần được xem như một trong những mức giá tham khảo của Tập đoàn Novaland ngay trước thời điểm Công ty niêm yết cổ phiếu trên Sở giao dịch Chứng khoán TP HCM.

5.3 Phương pháp so sánh Hệ số giá cổ phần trên mức sinh lợi bình quân mỗi cổ phần: Price/Earnings (P/E)

Dựa trên giá cổ phần giao dịch trên thị trường và mức sinh lợi bình quân mỗi cổ phần (“EPS”) của các doanh nghiệp hoạt động trong cùng lĩnh vực kinh doanh BĐS và đang niêm yết trên HSX như: (1) Công ty CP Vingroup (VIC), (2) Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt (PDR), (3) Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền (KDH), (4) Công ty CP Tập đoàn Hà Đô (HDG), hệ số P/E trung bình được tính toán. Từ đó:

Giá trị của cổ phần Tập đoàn Novaland = P/E bình quân x EPS (Tập đoàn Novaland)

- Lợi nhuận sau thuế của Công ty theo kế hoạch năm 2016 là 1.650 tỷ đồng, trong đó phần lợi nhuận cho cổ đông phổ thông là 1.596,51 tỷ đồng (sau khi đã trừ cổ tức ưu đãi dự kiến trả cho cổ đông sở hữu cổ phần ưu đãi cổ tức là 53,49 tỷ đồng theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2016 ngày 21/7/2016); Số cổ phần phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ là 454.593.527 cổ phần; EPS năm 2016 của Tập đoàn Novaland dự kiến là 3.512 đồng/cổ phần;
- Chỉ số P/E bình quân các cổ phiếu cùng ngành với Tập đoàn Novaland là 26,02 lần, được tính theo bảng dưới đây:

Mã chứng khoán	Số cổ phần lưu hành	EPS 2015 (VNĐ/CP)	Giá cổ phần tại ngày 25/11/2016 (VNĐ/CP)	P/E
VIC	2.637.707.954	636	42.500	66,82
PDR	201.809.971	922	13.800	14,97
KDH	233.999.892	2.080	20.100	9,66
HDG	75.950.902	1.805	22.800	12,63
Chỉ số P/E bình quân ngành				26,02

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2015 và giá cổ phần theo HOSE

- Với vị thế là nhà phát triển BĐS hàng đầu tại khu vực TP HCM, chúng tôi áp dụng mức PE hợp lý là 15,00 lần để tính toán giá cổ phần của Novaland, đã điều chỉnh thấp hơn so với P/E bình quân của các công ty trong ngành.
- Như vậy, giá dự kiến của Tập đoàn Novaland theo phương pháp so sánh P/E được tính toán như sau:

$$\begin{aligned}
 \text{Giá cổ phần dự kiến} &= \text{P/E hợp lý} \times \text{EPS năm 2016 của Tập đoàn Novaland} \\
 &= 15,00 \times 3.512 \\
 &= \mathbf{52.680 \text{ đồng/cổ phần}}
 \end{aligned}$$

5.4 Tổng hợp giá cổ phần Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va theo các phương pháp trên

Phương pháp tính/Hệ số sử dụng	Giá trị (đồng/cổ phiếu)
RNAV	58.507
Giá của đợt chào bán riêng lẻ gần nhất	50.000
P/E	52.680

Trên cơ sở kết hợp 3 phương pháp định giá trên, căn cứ vào tình hình thị trường chứng khoán tại thời điểm đăng ký niêm yết, Ban Lãnh đạo Công ty quyết định chọn giá khởi điểm niêm yết trong ngày giao dịch đầu tiên của Công ty là **50.000 đồng/cổ phần**.

6. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty hiện nay không quy định về giới hạn tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài đối với cổ phần của Công ty.

Căn cứ theo Điều 1, Khoản 2, Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/6/2015 của Thủ tướng chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/7/2012 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại công ty đại chúng như sau:

- (i) Không hạn chế tỷ lệ (trừ khi Điều lệ công ty có quy định khác);
- (ii) Trường hợp điều ước quốc tế mà Việt Nam tham gia có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài thì sẽ tuân theo điều ước quốc tế;
- (iii) Nếu hoạt động của công ty thuộc ngành nghề đầu tư kinh doanh mà pháp luật có quy định tỷ lệ sở hữu nước ngoài thì thực hiện theo quy định tại pháp luật đó;
- (iv) Nếu công ty hoạt động trong ngành nghề kinh doanh có điều kiện áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài mà chưa có quy định cụ thể về sở hữu của nước ngoài thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa là 49%;
- (v) Nếu công ty hoạt động đa ngành nghề có quy định khác nhau về tỷ lệ sở hữu thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài không vượt quá mức thấp nhất trong các ngành nghề (mà công ty đó hoạt động) có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, trừ trường hợp điều ước quốc tế có quy định khác.

Nghị định 60 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/9/2015. Theo đó, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh BĐS, đây là ngành nghề kinh doanh có điều kiện áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài mà chưa có quy định cụ thể về tỷ lệ sở hữu của nước ngoài. Vì vậy, tỷ lệ sở hữu được phép nắm giữ tối đa của nhà đầu tư nước ngoài tại Tập đoàn Novaland là 49%.

Tỷ lệ nắm giữ của các cổ đông nước ngoài tại Tập đoàn Novaland hiện nay là 10,64% VDL.

7. Các loại thuế liên quan

7.1 Đối với Công ty

a. Thuế Thu nhập doanh nghiệp

Công ty có nghĩa vụ nộp Thuế TNDN bằng 22% trên thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo Thuế của Công ty và các Công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của Cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên BCTC hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của Cơ quan thuế.

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế khác với thu nhập được báo cáo trong Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc năm tài chính.

b. Thuế Giá trị gia tăng

Thuế GTGT áp dụng đối với hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty thực hiện theo quy định của Luật Thuế GTGT năm 2008 và Luật Sửa đổi, Bổ sung một số điều của Luật Thuế GTGT năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Thuế suất Thuế GTGT mà Công ty phải chịu là 10%.

7.2 Đối với nhà đầu tư

a. Đối với nhà đầu tư cá nhân

▪ Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:

Đối với nhà đầu tư trong nước: Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất là 20% trên thu nhập tính thuế của cả năm hoặc áp dụng thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần. Việc áp dụng thuế suất 20% trên thu nhập tính thuế cả năm phải đáp ứng điều kiện quy định tại Khoản 4a, Điều 2, Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 27/6/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn về Thuế TNCN và căn cứ Khoản 5, Điều 16, Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 6/11/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Luật Quản lý thuế, Luật Sửa đổi, Bổ sung một số điều của Luật Quản lý thuế thì: Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất là 20% trên thu nhập tính thuế của cả năm hoặc áp dụng thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần đối với cá nhân cư trú.

Đối với nhà đầu tư nước ngoài: Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất thuế TNCN là 0,1% trên tổng số tiền nhận được từ việc chuyển nhượng.

▪ **Thu nhập từ cổ tức:**

Cũng theo Thông tư số 111/2013/TT-BTC, thu nhập của cá nhân từ cổ tức cũng được xem là thu nhập chịu thuế với mức thuế suất toàn phần là 5%.

Trường hợp nhà đầu tư nhận cổ tức bằng tiền mặt, thuế TNCN được tính bằng cổ tức mỗi lần trả nhân với thuế suất 5%. Trường hợp nhận cổ tức bằng cổ phần hoặc cổ phần thưởng, nhà đầu tư chưa phải nộp thuế khi nhận cổ phần, tuy nhiên khi tiến hành chuyển nhượng số cổ phần này thì nhà đầu tư mới phải thực hiện nghĩa vụ thuế và áp dụng mức thuế suất tương tự như trường hợp chuyển nhượng chứng khoán.

b. Đối với nhà đầu tư tổ chức

▪ **Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:**

Tổ chức trong nước: Theo quy định tại Luật Thuế TNDN số 14/2008/QH12 ngày 03/6/2008 và Luật số 32/2013/QH13 ngày 19/6/2013 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế TNDN số 14/2008/QH12 thì thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán là thu nhập khác áp dụng thuế suất thuế TNDN là 22%.

Đối doanh nghiệp nước ngoài: Tổ chức nước ngoài sản xuất kinh doanh tại Việt Nam không theo Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư thì thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán sẽ nộp thuế TNDN theo tỷ lệ 0,1% trên doanh thu tính thuế.

▪ **Thu nhập từ cổ tức:**

Được miễn thuế theo quy định tại Khoản 6, Điều 4 Luật Thuế TNDN 2008.

VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT

1. Tổ chức niêm yết

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

Trụ sở chính: 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3, TP HCM

Điện thoại: (84) 906 353 838

Fax: (84 8) 39 15 38 88

Email: ir@novaland.com.vn

Website: www.novaland.com.vn

2. Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN (SSI)

Hội sở

Địa chỉ: 72 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP HCM

Điện thoại: (84 8) 38 24 28 97

Fax: (84 8) 38 24 29 97

Email: ssi@ssi.com.vn

Website: www.ssi.com.vn

Chi nhánh Nguyễn Công Trứ

Địa chỉ: 92-98 Nguyễn Công Trứ, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP HCM

Điện thoại: (84 8) 38 21 85 67

Fax: (84 8) 32 91 05 90

Chi nhánh Vũng Tàu

Địa chỉ: Số 4 Lê Lợi, Thành phố Vũng Tàu

Điện thoại: (84 64) 35 21 906

Fax: (84 31) 35 21 907

Chi nhánh Nha Trang

Địa chỉ: 50 Lê Thanh Phương, Thành phố Nha Trang

Điện thoại: (84 58) 38 16 969

Fax: (84 58) 38 16 968

Chi nhánh tại Hà Nội

Địa chỉ: 1C Ngô Quyền, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: (84 4) 39 36 63 21

Fax: (84 4) 39 36 63 11

Phòng giao dịch Trần Bình Trọng

Địa chỉ: 25 Trần Bình Trọng, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: (84 4) 39 42 67 18

Fax: (84 4) 39 42 67 19

Chi nhánh Mỹ Đình

Địa chỉ: Tầng G, Tòa nhà The Manor, Mỹ Đình, Mễ Trì, Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: (84 4) 37 94 66 99

Fax: (84 4) 37 94 66 77

Chi nhánh Nguyễn Chí Thanh

Địa chỉ: Tầng 08, TNR Tower, 54A Nguyễn Chí Thanh, Phường Láng Thượng, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: (84 4) 37 73 49 99

Fax: (84 4) 37 71 49 99

Chi nhánh Hải Phòng

Địa chỉ: 22 Lý Tự Trọng, Quận Hồng Bàng, Thành phố Hải Phòng

Điện thoại: (84 31) 35 69 123

Fax: (84 31) 35 69 130

Phòng Giao dịch Phạm Ngọc Thạch

Tầng 2, Tòa nhà ITower, Số 49 Phạm Ngọc Thạch, Phường 6, Quận 3, TP HCM

Điện thoại: (84 8) 38 24 50 79

Fax: (84 8) 38 24 50 77

3. Tổ chức kiểm toán:

Công ty TNHH PricewaterhouseCoopers Việt Nam

Địa chỉ: Lầu 8, Saigon Tower, 29 Lê Duẩn, Quận 1, TP HCM

Điện thoại: (84 8) 38 23 07 96

Fax: (84 8) 38 25 19 47

Email: richard.peters@vn.pwc.com

Website: www.pwc.com/vn

VII. DANH MỤC CÁC VĂN BẢN PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN

STT	Tài liệu
I.	Các quy định chung
1.	Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014
2.	Luật Thương mại số 36/2005/QH11 ngày 14/6/2005
II.	Các văn bản liên quan đến ngành BĐS
1.	Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014
2.	Luật Đầu tư số 67/2017/QH13 ngày 26/11/2014
3.	Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013
4.	Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014
5.	Luật Kinh doanh BĐS số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014
III.	Các văn bản thuế
1.	Luật Quản lý thuế số 78/2006/QH11 ngày 29/11/2006
2.	Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 03/6/2008
3.	Thông tư số 123/2012/TT-BTC ngày 27/7/2012 hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế TNDN số 14/2008/QH12
4.	Thông tư 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật thuế TNDN số 14/2008/QH12
IV.	Các văn bản liên quan đến hoạt động chứng khoán
1.	▪ Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11; ▪ Luật Chứng khoán số 62/2010/QH12;

STT	Tài liệu
2.	- Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/7/2012 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật Sửa đổi, Bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán; - Nghị định số 60/2015/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 58/2012/NĐCP ngày 20/7/2012 của Chính phủ quy định chi tiết Luật Chứng khoán.
3.	Thông tư 155/2015/TT-BTC hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán
4.	Nghị định 108/2013/NĐ-CP ngày 23/9/2013 quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực chứng khoán và thị trường chứng khoán
5.	Nghị định 145/2016/NĐ-CP ngày 01/11/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 108/2013/NĐ-CP ngày 23/9/2013.

TP HCM, ngày 16 tháng 12 năm 2016

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC NIÊM YẾT
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA



BUI THÀNH NHƠN

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

PHAN THÀNH HUY
Tổng Giám đốc

ERIC CHAN HONG WAI
Phó Tổng Giám đốc

NGUYỄN THỊ MINH THANH
Trưởng Ban Kiểm soát

TRẦN THỊ THANH VÂN
Kế toán trưởng

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN (SSI)



NGUYỄN THỊ HƯƠNG GIANG

Giám đốc Phụ trách phía Nam Khối Dịch vụ Ngân hàng Đầu tư

VIII. PHỤ LỤC

Phụ lục 1: Bản sao hợp lệ Giấy CNĐKKD mới nhất và bản sao các Giấy CNĐKKD của các đợt thay đổi

Phu lục 2: Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2016 thông qua việc niêm yết tại HSX

Phu lục 3: Điều lệ Công ty phù hợp với Điều lệ mẫu công ty niêm yết

Phụ lục 4: BCTC riêng kiểm toán năm 2014, 2015

Phụ lục 5: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2014, 2015

Phụ lục 6: BCTC riêng soát xét 6 tháng đầu năm 2016

Phụ lục 7: BCTC hợp nhất soát xét 6 tháng đầu năm 2016

Phụ lục 8: BCTC riêng 9 tháng đầu năm 2016

Phụ lục 9: BCTC hợp nhất 9 tháng đầu năm 2016

Phụ lục 10: Các hồ sơ khác