

5

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

BẢN CÁO BẠCH

**NOVA
LAND**

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

(Giấy Chứng nhận ĐKDN số 0301444753 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18/9/1992, đăng ký thay đổi lần thứ 53 ngày 29/10/2020)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy Chứng nhận đăng ký chào bán số 350...../GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 31... tháng 12... năm 2020)

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

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

Điện thoại: 099 779 7979

Fax: (84-28) 3775 2999

Website: www.novaland.com.vn

Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSC)

Địa chỉ: Tầng 5 & 6, Tòa nhà AB, 76 Lê Lai, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-28) 3823 3299

Fax: (84-28) 3823 3301

Website: www.hsc.com.vn

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ tên : Ông Bùi Xuân Huy

Chức vụ : Tổng Giám đốc

Điện thoại : 099 779 7979

Fax : (84-28) 3775 2999

Thành phố Hồ Chí Minh, tháng 12 năm 2020

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

(Giấy Chứng nhận ĐKDN số 0301444753 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18/9/1992; đăng ký thay đổi lần thứ 53 ngày 29/10/2020)



CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Tên cổ phiếu:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
Mã cổ phiếu:	NVL
Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông - Tự do chuyển nhượng
Mệnh giá:	10.000 đồng/cổ phiếu
Giá chào bán:	59.200 đồng/cổ phiếu
Tổng số lượng chào bán:	77.666.501 cổ phiếu (tương đương 7,87% tổng số cổ phiếu đang lưu hành của Công ty)
Tổng giá trị chào bán theo mệnh giá:	776.665.010.000 đồng (Bằng chữ: Bảy trăm bảy mươi sáu tỷ sáu trăm sáu mươi lăm triệu không trăm mười nghìn đồng)
Phương thức phát hành:	Chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu

TỔ CHỨC TƯ VẤN

Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSC)

Địa chỉ: Tầng 5 & 6, Tòa nhà AB, 76 Lê Lai, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-28) 3823 3299

Fax: (84-28) 3823 3301

Website: www.hsc.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: (84-28) 3823 0796

Fax: (84-28) 3825 1947

Website: www.pwc.com/vn

Email: richard.peters@vn.pwc.com

MỤC LỤC

I.	CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	5
	1. Rủi ro về kinh tế.....	5
	2. Rủi ro đặc thù ngành.....	11
	3. Rủi ro của đợt chào bán, của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán	13
	4. Rủi ro pha loãng.....	14
	5. Rủi ro quản trị công ty	15
	6. Rủi ro khác.....	16
II.	NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	17
	1. Tổ chức phát hành - Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va	17
	2. Tổ chức tư vấn - Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.....	17
III.	CÁC KHÁI NIỆM.....	18
IV.	TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	20
	1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	20
	2. Cơ cấu tổ chức Công ty.....	32
	3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty	33
	4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông tại ngày chốt gần nhất trên mức vốn thực góp hiện tại	36
	5. Danh sách những Công ty mẹ và Công ty con của tổ chức phát hành, những Công ty mà tổ chức phát hành 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 phát hành	38
	6. Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty	47
	7. Hoạt động kinh doanh.....	67
	8. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất	119
	9. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành	124
	10. Chính sách đối với người lao động	137
	11. Chính sách cổ tức.....	140
	12. Tình hình tài chính	141
	13. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Tiểu Ban Kiểm toán, Kế toán trưởng	153
	14. Tài sản (Những nhà xưởng, tài sản thuộc sở hữu của công ty).....	165
	15. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức trong các năm tiếp theo	167
	16. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức	169
	17. Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường có tổ chức	169

18.	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành (trái phiếu, hợp đồng thuê sử dụng đất...)	170
19.	Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán	170
V.	CỔ PHIẾU CHÀO BÁN	171
1.	Loại cổ phiếu	171
2.	Mệnh giá	171
3.	Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán	171
4.	Giá chào bán dự kiến	171
5.	Phương pháp tính giá	171
6.	Phương thức phân phối	171
7.	Thời gian phân phối cổ phiếu	173
8.	Đăng ký mua cổ phiếu	175
9.	Phương thức thực hiện quyền	176
10.	Phương án xử lý cổ phần chưa phân phối hết và cổ phần lẻ phát sinh	176
11.	Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài	178
12.	Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng	178
13.	Các loại thuế có liên quan	178
14.	Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu	180
VI.	MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN	181
VII.	KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN	181
VIII.	CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN	184
IX.	NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH (CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG), TỔ CHỨC TƯ VẤN, TỔ CHỨC BẢO LÃNH PHÁT HÀNH	185
X.	PHỤ LỤC	186

DANH MỤC HÌNH VÀ BIỂU ĐỒ

Hình 1: Tăng trưởng GDP toàn cầu	5
Hình 2: Tăng trưởng kinh tế Việt Nam.....	6
Hình 3: Chỉ số giá tiêu dùng Việt Nam các tháng trong năm	7
Hình 4: Chỉ số đô la Mỹ (USD) các tháng trong năm so với tháng trước.....	8
Hình 5: Tăng trưởng tín dụng qua các thời kỳ	10
Hình 6: Sơ đồ Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty.....	33
Hình 7: Thu nhập bình quân đầu người giai đoạn 2009 – 2019.....	127
Hình 8: Cơ cấu dân số Việt Nam năm 2019	127
Hình 9: Tốc độ đô thị hóa của Việt Nam so với các nước trong khu vực năm 2019.....	128
Hình 10: Tình hình FDI vào Việt Nam giai đoạn 2009 – 2019	128
Hình 11: Tỷ trọng vốn FDI theo địa phương năm 2019	129
Hình 12: Sơ đồ các Tuyến Metro tại TP HCM	133

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 1: Những giải thưởng tiêu biểu.....	31
Bảng 2: Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần	36
Bảng 3: Cơ cấu cổ đông tại ngày 30/11/2020	37
Bảng 4: Danh sách các công ty con	38
Bảng 5: Danh sách các công ty liên kết	46
Bảng 6: Cơ cấu Doanh thu theo loại hình sản phẩm.....	110
Bảng 7: Cơ cấu doanh thu thuần Công ty mẹ	111
Bảng 8: Cơ cấu doanh thu thuần hợp nhất.....	111
Bảng 9: Cơ cấu lợi nhuận gộp công ty mẹ.....	112
Bảng 10: Cơ cấu Lợi nhuận gộp hợp nhất	113
Bảng 11: Một số hợp đồng tiêu biểu Công ty đã và đang thực hiện.....	118
Bảng 12: Kết quả hoạt động kinh doanh Công ty mẹ	119
Bảng 13: Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.....	120
Bảng 14: Những Dự án tiêu biểu đã hoàn thành hoặc đang được phát triển bởi Chủ đầu tư khác	122
Bảng 15: Mạng lưới đường sắt đô thị Thành phố Hồ Chí Minh.....	130
Bảng 16: Những Dự án hạ tầng trọng điểm tại TP HCM và các tỉnh miền Nam	134
Bảng 17: Cơ cấu lao động tại 30/9/2020.....	137
Bảng 18: Lịch sử chia cổ tức cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông.....	140
Bảng 19: Tình hình sử dụng vốn chủ sở hữu Công ty mẹ giai đoạn 2018 – 9T2020	141
Bảng 20: Tình hình sử dụng vốn chủ sở hữu hợp nhất giai đoạn 2018 – 9T2020	141

Bảng 21: Chính sách khấu hao tài sản cố định	142
Bảng 22: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước của Công ty mẹ	142
Bảng 23: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước hợp nhất	143
Bảng 24: Số dư các quỹ Công ty mẹ.....	143
Bảng 25: Số dư các quỹ Hợp nhất	144
Bảng 26: Tình hình vay và nợ Công ty mẹ	144
Bảng 27: Tình hình vay và nợ hợp nhất.....	145
Bảng 28: Các khoản phải thu của Công ty mẹ.....	146
Bảng 29: Các khoản phải thu hợp nhất	146
Bảng 30: Các khoản phải trả của Công ty mẹ.....	147
Bảng 31: Các khoản phải trả hợp nhất.....	148
Bảng 32: Thông tin Hàng tồn kho Công ty mẹ.....	149
Bảng 33: Thông tin Hàng tồn kho hợp nhất.....	150
Bảng 34: Một số chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty	150
Bảng 35: Tài sản cố định của Công ty mẹ tại thời điểm 31/12/2019 và 30/9/2020	165
Bảng 36: Tài sản cố định hợp nhất tại thời điểm 31/12/2019 và 30/9/2020	166
Bảng 37: Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn Hợp nhất	167
Bảng 38: Kế hoạch kinh doanh hợp nhất và cổ tức của Công ty các năm 2020 và 2021	167
Bảng 39: Các mốc thời gian dự kiến của đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu	173

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (gọi tắt là “Novaland” hoặc “NVL” hoặc “Công ty”) là một trong những công ty có uy tín trong lĩnh vực Đầu tư và Phát triển Bất động sản tại Việt Nam. Đặc thù ngành nghề và phạm vi hoạt động của Công ty chịu rủi ro từ các nhân tố sau:

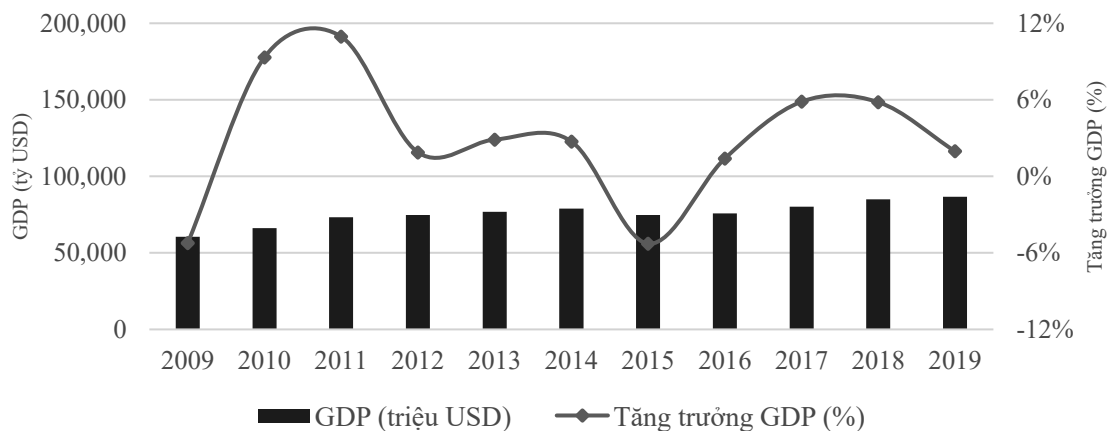
1. Rủi ro về kinh tế

Môi trường kinh tế với những nhân tố cơ bản như tốc độ tăng trưởng kinh tế, chỉ số lạm phát, lãi suất, tỷ giá hối đoái... là yếu tố khách quan nhưng tác động trực tiếp đến sự phát triển của mọi ngành sản xuất, dịch vụ cũng như mọi doanh nghiệp. Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va chủ yếu trong lĩnh vực đầu tư và phát triển bất động sản, chịu ảnh hưởng trực tiếp từ những biến động vĩ mô nói trên của nền kinh tế. 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.

1.1. Tốc độ tăng trưởng kinh tế

Tình hình kinh tế và địa chính trị thế giới năm 2019 có nhiều biến động phức tạp. Chiến tranh thương mại Mỹ - Trung Quốc, căng thẳng giao thương Nhật Bản - Hàn Quốc, tiến trình Brexit bẻ tắc gây ra những tác động sâu rộng và nhiều chiều đến kinh tế thế giới. Căng thẳng địa chính trị giữa Mỹ - Iran ngày một leo thang đặc biệt sau khi Mỹ ám sát tướng Iran, khu vực biển Đông, quan hệ Mỹ - Triều Tiên cũng rơi vào bế tắc.

Hình 1: Tăng trưởng GDP toàn cầu



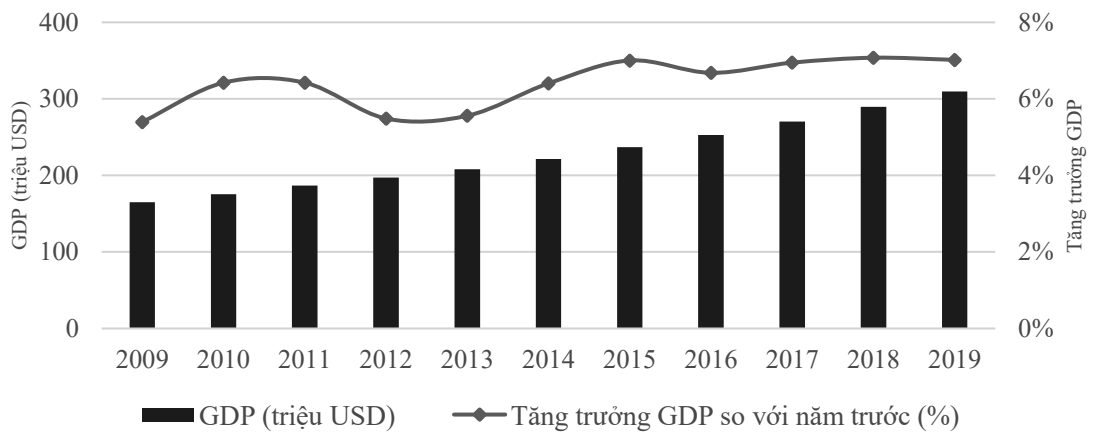
Nguồn: IMF

Do tác động của các yếu tố căng thẳng thương mại và biến động địa chính trị, tốc độ tăng trưởng kinh tế thế giới giảm xuống còn 3,07% - mức thấp nhất kể từ thời kỳ khủng hoảng tài chính toàn cầu và thấp hơn đáng kể so với mức trung bình 3,83% trong giai

đoạn 2010-2018. Tốc độ tăng trưởng tại các nền kinh tế phát triển có xu hướng chững lại do chiến tranh thương mại và sự kiện Brexit. Tốc độ tăng trưởng của các nền kinh tế đang phát triển sụt giảm, một số nền kinh tế rơi vào suy thoái do ảnh hưởng của chiến tranh thương mại Mỹ-Trung.

Năm 2019, Việt Nam đạt mức tăng trưởng GDP 7,02% trong bối cảnh cạnh tranh chiến lược trong khu vực và trên thế giới gia tăng. Trong đó xuất siêu đạt mức kỷ lục 9,94 tỷ USD, vốn FDI đăng ký đạt 38,02 tỷ USD - là mức cao nhất trong vòng 10 năm qua, bội chi ngân sách thấp, lạm phát dưới 3%. Đây cũng là năm thứ tư liên tiếp Việt Nam kiểm soát lạm phát dưới 4%, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,01%, đóng góp 4,6% vào mức tăng trưởng chung; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,9%, đóng góp 50,4%; khu vực dịch vụ tăng 7,3%, đóng góp 45%. Trên góc độ sử dụng GDP năm 2019, tiêu dùng cuối cùng tăng 7,23% so với năm 2018; tích lũy tài sản tăng 7,91%; xuất khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 6,71%; nhập khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 8,35%.

Hình 2: Tăng trưởng kinh tế Việt Nam



Nguồn: Tổng cục Thống kê

Tuy nhiên, trong 9 tháng đầu năm 2020 dịch viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của vi rút Corona (Covid-19) bùng phát mạnh trên phạm vi toàn cầu đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến mọi mặt kinh tế - xã hội của các quốc gia trên thế giới. Những nền kinh tế lớn như Mỹ, Nhật Bản, Cộng đồng chung châu Âu đang đối mặt với tình trạng suy thoái kinh tế sâu, tồi tệ nhất trong nhiều thập kỷ qua; thương mại toàn cầu tiếp tục suy giảm, chuỗi cung ứng bị gián đoạn, giá dầu thô giảm mạnh do nhu cầu sử dụng hạn chế; thất nghiệp tăng cao. Các tổ chức quốc tế và thể chế tài chính đều nhận định tăng trưởng kinh tế toàn cầu suy thoái sâu trong năm 2020. Dự báo về tăng trưởng kinh tế thế giới, Tổ chức Hợp tác và Phát triển Kinh tế (OECD) cho rằng kinh tế toàn cầu giảm 4,5% năm 2020; Fitch Ratings và Oxford Economics dự báo tăng trưởng GDP thế giới năm 2020 đều ở mức giảm 4,4%. Đối với một số nền kinh tế lớn, Ngân hàng Phát triển châu Á (ADB) dự báo tăng trưởng của Trung Quốc đạt 1,8%; Hoa Kỳ giảm 5,3%; khu vực đồng Euro giảm 8,0%; Nhật Bản giảm 5,4%; In-đô-nê-xi-a giảm 1,0%; Ma-lai-xi-a giảm 5,0%; Thái Lan giảm 8,0%; Phi-li-pin giảm 7,3% và Xin-ga-po giảm 6,2%.

Đối lập với bức tranh kinh tế âm đạm của thế giới, nền kinh tế Việt Nam tiếp tục đạt tăng trưởng dương khi GDP 9 tháng năm 2020 tăng 2,12%, trong đó quý I tăng 3,68%; quý II tăng 0,39% và quý III tăng 2,62%. Điều này cho thấy nền kinh tế nước ta đã đi qua điểm đáy của đồ thị phục hồi kinh tế trong quý II. Tuy là mức tăng thấp nhất của 9 tháng các năm trong giai đoạn 2011-2020 nhưng Việt Nam là quốc gia duy nhất trong ASEAN và thuộc số ít quốc gia trên thế giới đạt mức tăng trưởng dương; đồng thời là điểm sáng hiếm hoi trong bức tranh kinh tế thế giới 9 tháng năm 2020.

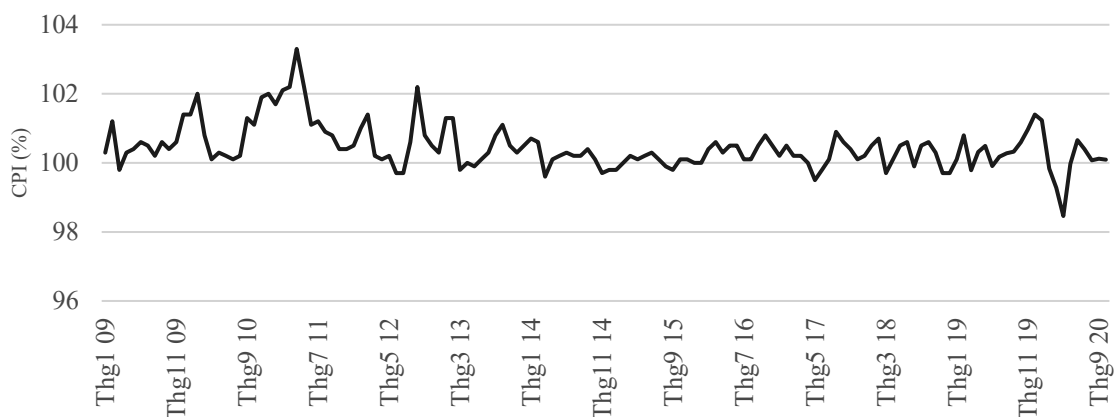
Dịch Covid-19 trong nước được kiểm soát chặt chẽ, nền kinh tế từng bước hoạt động trở lại trong điều kiện bình thường mới nên GDP quý III/2020 tăng trưởng khởi sắc so với quý II/2020, trong đó khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,93%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 2,95%; khu vực dịch vụ tăng 2,75%; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm tăng 0,70%. Về sử dụng GDP quý III năm nay, tiêu dùng cuối cùng tăng 1,19% so với cùng kỳ năm trước; tích lũy tài sản tăng 5,79%; xuất khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 2,86%; nhập khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 1,88%.

Đối với Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va, những hoạt động kinh doanh sắp tới chắc chắn sẽ chịu tác động từ sức tăng trưởng của nền kinh tế, khi mà tốc độ tăng trưởng kinh tế tác động trực tiếp tới nhu cầu đầu tư, phát triển sản xuất kinh doanh tại các dự án mà Công ty đang triển khai, qua đó ảnh hưởng đến sức cầu đối với sản phẩm của các dự án này.

1.2. Tình hình lạm phát

Theo số liệu công bố của Tổng cục Thống kê, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân năm 2019 tăng 2,79% so với năm 2018, đạt mức thấp hơn so với chỉ tiêu Quốc hội đề ra (dưới 4%) và cũng là mức tăng thấp nhất trong 3 năm qua.

Hình 3: Chỉ số giá tiêu dùng Việt Nam các tháng trong năm



Nguồn: Tổng cục Thống kê

CPI bình quân năm 2019 tăng do một số nguyên nhân chủ yếu sau: (i) Giá điện sinh hoạt điều chỉnh tăng theo Quyết định số 648/QĐ-BCT ngày 20/3/2019 của Bộ Công Thương, cùng với nhu cầu tiêu dùng điện tăng vào dịp Tết và thời tiết nắng nóng trong quý II/2019 và quý III/2019 làm cho giá điện sinh hoạt tăng 8,38%; (ii) Các địa phương

điều chỉnh giá dịch vụ y tế, dịch vụ khám chữa bệnh theo Thông tư số 13/2019/TT-BYT và Thông tư số 14/2019/TT-BYT làm giá dịch vụ y tế tăng 4,65% (tác động làm CPI chung tăng 0,18%); (iii) Tiếp tục thực hiện lộ trình tăng học phí theo Nghị định số 86/2015/NĐ-CP làm chỉ số giá nhóm dịch vụ giáo dục năm 2019 tăng 6,11% so với năm 2018 (tác động làm CPI tăng 0,32%); (iv) Việc tăng giá sách giáo khoa năm học 2019-2020 của Nhà xuất bản Giáo dục Việt Nam làm chỉ số giá nhóm văn phòng phẩm tăng 3,32% so với cùng kỳ năm trước.

Bên cạnh các nguyên nhân làm tăng CPI năm 2019, có một số yếu tố góp phần kiềm chế CPI: (i) Giá xăng, dầu trong nước chịu ảnh hưởng của biến động giá nhiên liệu trên thị trường thế giới; (ii) Các cấp, các ngành tích cực triển khai các biện pháp đảm bảo cân đối cung cầu, chuẩn bị tốt nguồn hàng, tăng cường công tác kiểm tra, kiểm soát thị trường, thực hiện công tác quản lý bình ổn giá tại một số địa phương, điều hành tỷ giá theo cơ chế tỷ giá trung tâm linh hoạt.

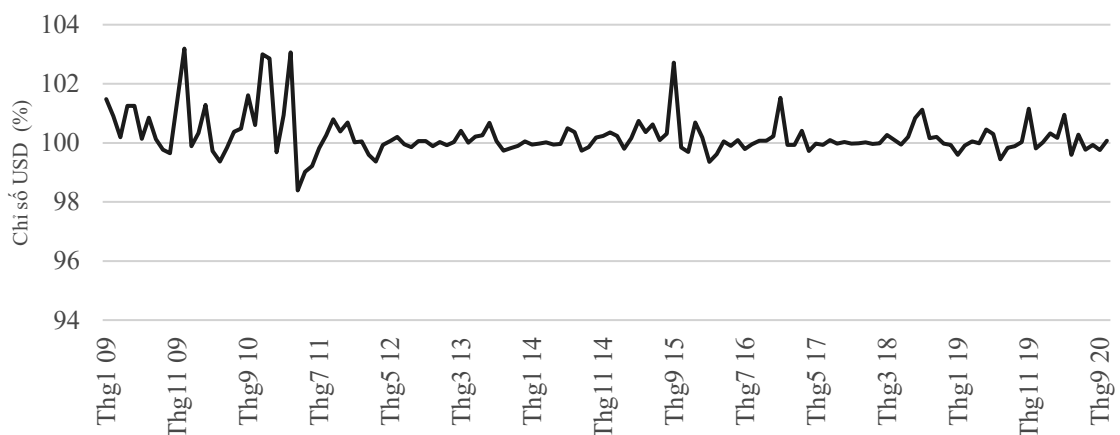
CPI tháng 9/2020 tăng 0,12% so với tháng trước, tăng 0,01% so với tháng 12/2019, tăng 2,98% so với cùng kỳ năm trước. Có mức tăng này chủ yếu là trong tháng 9/2020, giá dịch vụ giáo dục được điều chỉnh tăng theo lộ trình nhằm tiệm cận với giá thị trường; giá điện sinh hoạt tăng do nhu cầu sử dụng điện của người dân tăng trong thời tiết nắng nóng; và còn do giá gạo trong nước tăng do giá gạo xuất khẩu của Việt Nam ở mức cao nhất kể từ năm 2011.

Với kết quả này, bình quân quý III năm 2020, CPI tăng 3,18% so với cùng kỳ năm trước. Như vậy có thể thấy, mặc dù cho tới thời điểm này, lạm phát vẫn đang được kiểm soát tốt, khi mà CPI bình quân 9 tháng vẫn tăng thấp hơn mục tiêu 4% đề ra, song vẫn là cao nhất trong 5 năm gần đây.

1.3. Tỷ giá

Trái ngược với tình hình bất lợi tại nhiều quốc gia do tác động của đại dịch Covid-19, Việt Nam vẫn duy trì được cân đối cung cầu ngoại tệ ở trạng thái tích cực trong 9 tháng đầu năm 2020.

Hình 4: Chỉ số đô la Mỹ (USD) các tháng trong năm so với tháng trước



Nguồn: Tổng cục Thống kê

Tỷ giá USD/VND sau khi biến động mạnh trong 2 tuần cuối của tháng 3/2020 đã quay trở lại trạng thái ổn định với xu hướng giảm trong quý 2 và quý 3. Tính đến ngày 30/9/2020, tỷ giá trên thị trường liên ngân hàng và chợ đen lần lượt tăng 0,1% và 0,3% so với cuối năm ngoái, trong khi tỷ giá trung tâm tăng 0,3%. Nếu so với các đồng tiền khác trong khu vực, VND vẫn tiếp tục được đánh giá là đồng tiền ổn định trong 9 tháng đầu năm nay.

Nguyên nhân chính giúp tỷ giá USD/VND ổn định trong quý 2 và quý 3 là nhờ xu hướng giảm giá rõ rệt của đồng USD trên thị trường quốc tế. Cụ thể, sau khi tăng vọt hơn 8% trong khoảng thời gian từ ngày 9 đến 20/3, chỉ số USD index hiện đã giảm mạnh về mức thấp nhất trong vòng 4 năm qua do các chính sách nới lỏng tiền tệ của FED và các gói hỗ trợ tài khóa của Mỹ.

Ngoài ra, việc NHNN tích cực mua vào USD để tăng dự trữ ngoại hối trong vòng gần 1 năm qua cũng đã phần nào chặn đà giảm của tỷ giá USD/VND trên thị trường liên ngân hàng và giúp đồng VND giảm giá tương đối so với các đồng tiền khác trong 8 đồng tiền tham chiếu, đặc biệt là với các đồng tiền như CNY, EUR, JPY...

1.4. Lãi suất

Trái ngược với những năm trước, lãi suất năm 2019 có xu hướng đi ngang và giảm dần về cuối năm. Đây là tình huống trước nay chưa hề có, thể nhưng nó lại phù hợp với xu hướng điều phối dòng vốn của Ngân hàng Nhà nước (NHNN) và nới lỏng chính sách tiền tệ của các nước trên thế giới.

Từ đầu năm 2019, đã có nhiều đợt tăng lãi suất huy động dù mức tăng không đột biến. Về cơ bản, thanh khoản của hệ thống ngân hàng ở mức tốt, kèm theo các chính sách điều tiết dòng vốn của NHNN được ban hành khiến cho lãi suất cả năm bình ổn, không có nhiều đợt phá. Thêm vào đó, 2019 là năm thể hiện sự thành công điều tiết chính sách tiền tệ của NHNN khi nhiều chính sách được ban hành, đồng thời có những động thái can thiệp đúng lúc khi thị trường bắt đầu manh nha có những biến động.

Mở đầu cho loạt chính sách này là thông báo giảm một loạt lãi suất điều hành của NHNN vào ngày 13/09/2019, theo đó, giảm lãi suất tái cấp vốn từ 6,25%/năm xuống 6,0%/năm; lãi suất tái chiết khấu từ 4,25%/năm xuống 4,0%/năm; lãi suất cho vay qua đêm trong thanh toán điện tử liên ngân hàng và cho vay bù đắp thiếu hụt vốn trong thanh toán bù trừ của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đối với các ngân hàng từ 7,25%/năm xuống 7,0%/năm. Đồng thời lãi suất chào mua giấy tờ có giá qua nghiệp vụ thị trường mở từ 4,75%/năm xuống 4,5%/năm. Sau khi NHNN hạ lãi suất điều hành và có các biện pháp giảm lãi suất trên thị trường liên ngân hàng, lãi suất huy động vẫn không có dấu hiệu giảm khi lãi suất thị trường 1 (cho vay cá nhân, doanh nghiệp) và thị trường 2 còn sự chênh lệch lớn. Vì vậy, quy định hạ trần lãi suất tiền gửi kỳ hạn dưới 6 tháng từ ngày 19/11/2019 là biện pháp nhằm thu hẹp khoảng cách lãi suất giữa hai thị trường, từ đó tạo điều kiện giảm lãi suất cho vay.

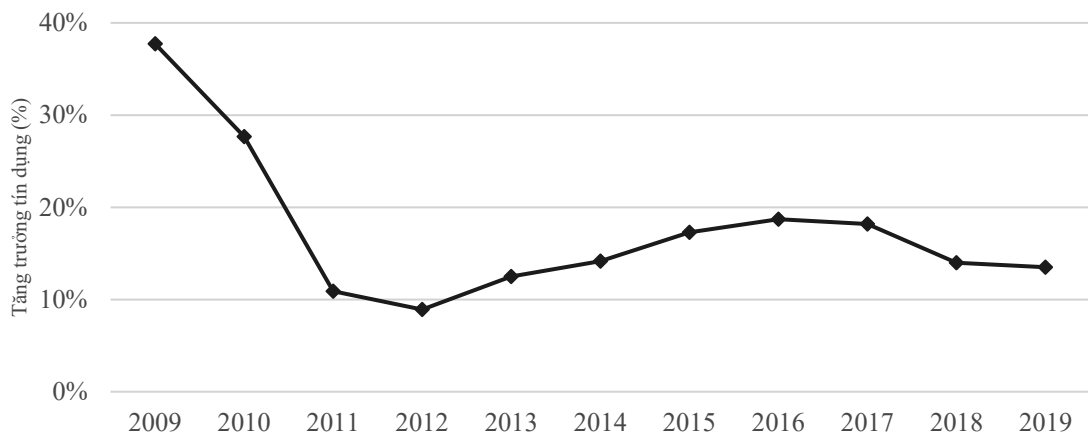
Trong 9 tháng đầu năm 2020, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã 2 lần điều chỉnh giảm các mức lãi suất điều hành để hỗ trợ thanh khoản cho các tổ chức tín dụng, giảm chi phí vay vốn của doanh nghiệp và người dân làm mặt bằng lãi suất trên thị trường có

xu hướng giảm. Hiện nay, lãi suất huy động bằng đồng Việt Nam phổ biến ở mức 0,1%-0,2%/năm đối với tiền gửi không kỳ hạn và có kỳ hạn dưới 1 tháng; 3,7%-4,1%/năm đối với tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến dưới 6 tháng; 4,4%-6,4%/năm đối với tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến dưới 12 tháng; kỳ hạn từ 12 tháng trở lên ở mức 6,0%-7,1%/năm. Mặt bằng lãi suất cho vay ngắn hạn tối đa bằng đồng Việt Nam đối với một số ngành, lĩnh vực phổ biến ở mức 5,0%/năm.

1.5. Tăng trưởng tín dụng

Tăng trưởng tín dụng năm 2019 đạt 12,1%, thấp hơn mức 13,3% của cùng kỳ năm 2018 và là mức tăng trưởng thấp nhất trong vòng 5 năm trở lại đây. Trong khi đó mục tiêu Ngân hàng Nhà nước đề ra cho tăng trưởng tín dụng của năm 2019 là 14%. Tổng phương tiện thanh toán và huy động vốn của các tổ chức tín dụng lần lượt tăng 12,1% và tăng 12,5% so với năm 2018. Huy động vốn qua thị trường chứng khoán trong năm đạt 313.900 tỷ đồng, tăng 12,6% so với năm trước.

Hình 5: Tăng trưởng tín dụng qua các thời kỳ



Nguồn: Ngân hàng nhà nước

Hoạt động của hệ thống tổ chức tín dụng trong 9 tháng năm 2020 chịu ảnh hưởng tiêu cực của dịch Covid-19, tăng trưởng tín dụng tính đến thời điểm 22/9/2020 đạt mức thấp 5,12%. Tuy nhiên, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã điều chỉnh lãi suất điều hành, nhằm ổn định thị trường tiền tệ, ngoại hối. Hoạt động kinh doanh bảo hiểm tăng trưởng khá, đảm bảo quyền lợi người tham gia bảo hiểm. Tổng mức huy động vốn trên thị trường chứng khoán cho nền kinh tế 9 tháng năm 2020 tăng 1,43% so với cùng kỳ năm trước.

1.6. Rủi ro về luật pháp

Hoạt động dưới sự điều chỉnh của pháp luật Việt Nam, Công ty chịu nhiều rủi ro do hệ thống pháp luật chưa chặt chẽ và còn nhiều quy định chồng chéo. Bất kỳ điều chỉnh nào trong những quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thương mại, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản và quy định khác liên quan đến ngành nghề hoạt động kinh doanh của Công ty đều

có ảnh hưởng và tác động đến hoạt động và kết quả kinh doanh của Công ty.

Ngoài ra, với việc cổ phiếu của Công ty đang giao dịch trên HOSE - Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty còn phải tuân thủ theo các quy định của Luật Chứng khoán, các văn bản pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán cùng với các quy định pháp luật liên quan khác.

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, 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.

2. **Rủi ro đặc thù ngành**

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

2.1. **Rủi ro cạnh tranh**

Cùng với sự hồi phục của nền kinh tế trong những năm gần đây, thị trường bất động sản 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.

2.2. **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.

2.3. **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.

2.4. **Rủi ro về khả năng huy động vốn đầu tư**

Trong năm 2020 và 2021, 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 điều lệ, (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.

2.5. **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 30/9/2020, tổng dư nợ vay ngắn hạn và dài hạn hợp nhất của Công ty là 44.396 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 34,31% trên tổng nguồn vốn. Nguồn tiền để trả lãi và gốc vay của Công ty chủ yếu đến từ nguồn tiền thu được từ hoạt động kinh doanh. 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 có thể ảnh hưởng đến khả năng chi trả các khoản nợ vay đến hạn của Công ty.

2.6. **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 đặc 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.

2.7. 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.

3. Rủi ro của đợt chào bán, của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán

3.1. Rủi ro của đợt chào bán

Với các kết quả tích cực đạt được trong hoạt động kinh doanh cùng với tiềm năng tăng trưởng trong tương lai của Công ty, cổ phiếu NVL sẽ thu hút được sự quan tâm của các nhà đầu tư trong đợt phát hành tới. Tuy nhiên, do đợt chào bán của Công ty không có đơn vị bảo lãnh phát hành nên khi xảy ra rủi ro các cổ đông không thực hiện quyền mua Công ty sẽ không huy động đủ vốn như dự kiến để triển khai theo Phương án Đại hội Đồng cổ đông đã thông qua.

Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu dự kiến của Công ty cho đợt phát hành cổ phiếu này là 80% số lượng chào bán. Trong trường hợp cổ phần không phân phối hết theo dự kiến và số lượng vốn huy động không đủ như dự kiến, Hội đồng quản trị sẽ cân nhắc điều chỉnh cơ cấu vốn (sử dụng nguồn vốn vay và vốn huy động hợp pháp khác) để thực hiện kế hoạch đầu tư. Tuy nhiên, phương án này sẽ làm tăng chi phí tài chính và giảm lợi nhuận kinh doanh của Công ty.

3.2. Rủi ro của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu dự kiến là 4.597.856.859.200 (Bốn nghìn năm trăm chín mươi bảy tỷ tám trăm năm mươi sáu triệu tám trăm năm mươi chín nghìn hai trăm) đồng sẽ được sử dụng để đầu tư gia tăng quỹ đất sạch của Công ty tại khu vực Tỉnh Bình Thuận. Trong trường hợp cổ phần không chào bán hết theo dự kiến và số lượng vốn huy động không đạt đúng như dự kiến, Hội đồng quản trị sẽ cân nhắc điều chỉnh cơ cấu vốn để thực hiện các dự án, theo đó, sẽ ảnh hưởng đến khả năng chủ động của Công ty trong việc sử dụng vốn để kinh doanh cũng như kế hoạch

phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

4. Rủi ro pha loãng

Sau khi phát hành thì số lượng cổ phiếu lưu hành của Công ty tăng lên, có thể sẽ dẫn đến hiện tượng cổ phiếu bị pha loãng, bao gồm: (i) pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phần (EPS); (ii) pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần; (iii) pha loãng tỷ lệ nắm giữ và biểu quyết; (iv) pha loãng giá tham chiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu phát hành thêm.

(i) Xét về sự pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phần (EPS)

Công thức tính toán pha loãng EPS dự kiến như sau:

$$EPS_{\text{pha loãng}} = \frac{E}{Q_{\text{bình quân}}}$$

Trong đó:

- $EPS_{\text{pha loãng}}$ là Thu nhập trên mỗi cổ phần pha loãng sau đợt phát hành thành công
- E là Tổng lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông
- $Q_{\text{bình quân}}$ là Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ (sau phát hành)

Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS) có thể giảm do thu nhập được chia cho số lượng cổ phiếu lớn hơn.

Giả định ngày hoàn tất đợt phát hành của Công ty là ngày 30/11/2020:

Nội dung	Ký hiệu	ĐVT	Giá trị
Số lượng cổ phần lưu hành bình quân trước đợt phát hành	(1)	CP	972.029.456
Số lượng cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu của NVL	(2)	CP	77.666.501
Số lượng cổ phần lưu hành bình quân dự kiến (giả sử ngày 30/11/2020 là ngày hoàn tất đợt phát hành của Công ty)	(3)=(1)+(2)x1/12	Cổ phần	992.567.730
Lợi nhuận sau thuế năm 2020 (dự kiến hợp nhất)	(4)	Đồng	3.650.000.000.000
EPS trước khi chào bán cho cổ đông hiện hữu	(5)=(4)/(1)	Đồng/CP	3.755
EPS sau khi chào bán cho cổ đông hiện hữu	(6)=(4)/(3)	Đồng/CP	3.730

(ii) Xét về mức độ pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần

$$\text{Giá sổ sách/cổ phần} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Tổng số cổ phiếu đang lưu hành}}$$

Tại thời điểm kết thúc đợt phát hành, nếu tốc độ tăng của vốn chủ sở hữu thấp hơn tốc độ tăng số lượng cổ phần sau đợt phát hành thì giá trị sổ sách/ cổ phần sẽ giảm.

(iii) Xét về pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông đã thông qua Phương án phát hành, số cổ phiếu do cổ đông hiện hữu không thực hiện quyền mua sẽ được Hội đồng quản trị phân phối cho các đối tượng khác theo cách thức và điều kiện phù hợp, với giá bán không thấp hơn giá bán cho cổ đông hiện hữu. Trong trường hợp đó, tỷ lệ nắm giữ và biểu quyết sẽ bị thay đổi nếu tình hình nhiều cổ đông hiện hữu từ chối quyền mua/ hoặc chuyển nhượng quyền mua cho một hoặc một nhóm người (so với thời điểm trước ngày chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm).

(iv) Xét về pha loãng giá tham chiếu

Tại ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu phát hành thêm của cổ đông hiện hữu, giá của cổ phiếu Công ty sẽ được thị trường điều chỉnh kỹ thuật theo công thức sau:

$$\text{Giá thị trường (điều chỉnh)} = \frac{\text{PR}(t-1) + I_1 * \text{PR}}{1 + I_1}$$

Trong đó:

- PR(t-1) là giá giao dịch của cổ phiếu Công ty ngày trước ngày chốt danh sách thực hiện quyền
- PR là giá phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu
- I₁ là Tỷ lệ vốn tăng

Trong trường hợp giá thị trường của cổ phiếu tại thời điểm chào bán nhỏ hơn mệnh giá thì giá thị trường tại ngày giao dịch không hưởng quyền sẽ không bị điều chỉnh.

5. Rủi ro quản trị công ty

Rủi ro xuất phát từ quản trị công ty yếu kém là rủi ro tiềm ẩn, nhưng có thể ảnh hưởng lớn đến sự phát triển lâu dài và bền vững của một doanh nghiệp, gây thiệt hại cho cổ đông. Tuy nhiên, các cổ đông nhỏ lẻ bên ngoài, thậm chí ngay cả các cổ đông là tổ chức đầu tư, cổ đông lớn, các chuyên gia phân tích cũng chưa nhận biết và dự báo trước được những rủi ro này. Trong những năm gần đây, quản trị rủi ro ngày càng gắn liền với các hoạt động của doanh nghiệp. Xu hướng này bao gồm cả việc các doanh nghiệp sẵn sàng đầu tư một phần nguồn lực nhằm nâng cao mối liên hệ giữa việc chấp nhận rủi ro và thu nhập của doanh nghiệp, đồng thời việc thiết lập quản trị rủi ro đủ mạnh là một trong những vấn đề quan trọng và cấp bách ở cấp độ quản lý của doanh

nghiệp.

Trong bất kỳ ngành nghề kinh doanh nào, lựa chọn cơ cấu quản trị, cơ cấu tổ chức quản trị rủi ro phù hợp là nền tảng cần thiết đối với chiến lược quản trị rủi ro của doanh nghiệp. Để có thể đạt hiệu quả cao nhất, khung quản trị rủi ro của doanh nghiệp cần được thiết kế phù hợp với văn hóa và chiến lược của công ty. Đánh giá đúng vai trò của quản trị công ty và quan tâm đến quản trị công ty từ những vấn đề cơ bản nhất là giải pháp hữu hiệu để phòng ngừa rủi ro.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va được thành lập và hoạt động dưới hình thức Công ty cổ phần từ năm 2007 và trở thành công ty niêm yết từ năm 2016. Cơ cấu điều hành và quản trị của Công ty được thiết lập và tuân thủ theo các quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các quy định pháp luật chuyên ngành có liên quan.

Bên cạnh việc thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ công bố thông tin trong lĩnh vực chứng khoán, hệ thống quản trị của Công ty còn được kiểm soát chặt chẽ bởi đội ngũ Tiểu Ban Kiểm toán uy tín và chuyên nghiệp do Đại hội đồng cổ đông bầu ra. Do đó các hoạt động điều hành của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc luôn minh bạch và được giám sát một cách cẩn trọng. Ngoài ra, với kinh nghiệm lâu năm trong ngành giúp đội ngũ quản trị của Công ty có đủ khả năng nhận biết, đánh giá và khắc phục các yếu tố rủi ro để đảm bảo việc quản trị doanh nghiệp được thực hiện một cách ổn định và có hiệu quả.

6. Rủi ro khác

6.1. Rủi ro bất khả kháng

Có một số nhân tố rủi ro mang tính bất khả kháng như: thiên tai, chiến tranh hay dịch bệnh hiểm nghèo trên quy mô lớn. Những rủi ro này hiếm khi xảy ra nhưng nếu xảy ra sẽ để lại những hậu quả thực sự nghiêm trọng, tác động trực tiếp đến hoạt động kinh doanh và phát triển của Công ty.

6.2. Rủi ro biến động giá cổ phiếu

Ngoài tác động do kết quả hoạt động, định hướng phát triển của Công ty, sự tăng giảm của giá cổ phiếu còn phụ thuộc vào nhiều yếu tố về tình hình kinh tế và xã hội nói chung, sự thay đổi của khung pháp lý trong lĩnh vực chứng khoán cũng như trong lĩnh vực hoạt động của Công ty... Biến động giá cổ phiếu có thể gây rủi ro cho nhà đầu tư trong việc đưa ra các quyết định kinh tế và ảnh hưởng đến hình ảnh, hoạt động của Công ty, do đó Công ty sẽ nỗ lực tối đa để kịp thời công bố các thông tin cần thiết đến nhà đầu tư, xây dựng hình ảnh Công ty minh bạch về thông tin và hiệu quả trong hoạt động.

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

1. Tổ chức phát hành - Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

Ông Bùi Thành Nhơn	Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Bùi Xuân Huy	Chức vụ: Tổng Giám đốc
Ông Huỳnh Minh Lâm	Chức vụ: 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 Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện: Ông Phạm Ngọc Bích

Chức vụ: Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

(Giấy ủy quyền số 20-2020/GUQ-HSC ngày 16 tháng 3 năm 2020 do Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ký)

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán do Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSC) tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng dịch vụ tư vấn số 25-2020/HĐDV-HSC-TCDN ngày 04/08/2020 đã ký với Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM

Bản cáo bạch	:	Bản cáo bạch phát hành ra công chúng cho cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
BCTC	:	Báo cáo tài chính
BGD	:	Ban Giám đốc
Brexit	:	Vương quốc Liên hiệp Anh và Bắc Ireland rời khỏi Liên minh châu Âu
CBCNV	:	Cán bộ, công nhân viên
CBTT	:	Công bố thông tin
CĐ	:	Cổ đông
CK	:	Chứng khoán
Công ty	:	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
Covid-19	:	Dịch viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của vi rút Corona
SARS-CoV-2	:	Dịch viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của vi rút Corona
CP	:	Cổ phần
CT	:	Công ty
CTCP	:	Công ty Cổ phần
DHĐCĐ	:	Đại hội đồng cổ đông
Điều lệ	:	Điều lệ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
DN	:	Doanh nghiệp
DT	:	Doanh thu
DTT	:	Doanh thu thuần
ĐVT	:	Đơn vị tính
EPS	:	Earning Per Share - Là lợi nhuận trên mỗi cổ phiếu $EPS = (\text{Lợi nhuận ròng} - \text{cổ tức cổ phiếu ưu đãi}) / \text{lượng cổ phiếu bình quân đang lưu thông}$
Giấy CN ĐKKD	:	Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh

HĐ	:	Hợp đồng
HĐQT	:	Hội đồng Quản trị
HOSE	:	Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
HSC	:	Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
LNST	:	Lợi nhuận sau thuế
MCK	:	Mã chứng khoán
Novaland	:	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
NVL	:	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
SARS-CoV-2	:	Dịch viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của vi rút Corona
SXKD	:	Sản xuất kinh doanh
Thuế GTGT	:	Thuế Giá trị gia tăng
Thuế TNCN	:	Thuế Thu nhập cá nhân
Thuế TNDN	:	Thuế Thu nhập doanh nghiệp
TNHH	:	Trách nhiệm hữu hạn
Tổ chức phát hành	:	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
TSCĐ	:	Tài sản cố định
TTCK	:	Thị trường chứng khoán
UBCKNN	:	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
VSD	:	Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam
Luật Doanh nghiệp	:	Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2014

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

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Thông tin chung

Tên Công ty:	CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
Tên tiếng Anh:	No Va Land Investment Group Corporation
Tên viết tắt:	NOVALAND GROUP CORP
Địa chỉ:	313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
Điện thoại	099 779 7979
Fax	(028) 377 52 999
Website:	www.novaland.com.vn/
Giấy CNĐKKD:	Số 0301444753 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18/9/1992; đăng ký thay đổi lần thứ 53 ngày 29/10/2020

Người đại diện theo pháp luật của Công ty: Ông Bùi Xuân Huy – Tổng Giám đốc

Ngày giao dịch đầu tiên: 28/12/2016

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, nghề kinh doanh
1	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất <i>Chi tiết: Môi giới bất động sản. Dịch vụ quản lý bất động sản. Tư vấn bất động sản. Sàn giao dịch bất động sản.</i>
2	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>
3	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). Dịch vụ tư vấn quản lý dự án khác với dịch vụ xây dựng.</i>

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh
4	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) (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).</i>
5	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. (không hoạt động tại trụ sở).
6	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.
7	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê <i>Chi tiết: kinh doanh bất động sản (thực hiện theo khoản 1 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản).</i>
8	Phá dỡ <i>Chi tiết: Dịch vụ tháo dỡ.</i>
9	Hoàn thiện công trình xây dựng. <i>Chi tiết: Công tác hoàn thiện công trình nhà cao tầng.</i>
10	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác <i>Chi tiết: Các công tác thi công khác.</i>
11	Thoát nước và xử lý nước thải. <i>Chi tiết: Dịch vụ xử lý nước thải (không hoạt động tại trụ sở).</i>
12	Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại. <i>Chi tiết: Dịch vụ xử lý rác thải (không hoạt động tại trụ sở).</i>
13	Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp . <i>Chi tiết: Công tác lắp dựng và lắp đặt (CPC 511, 515, 518)</i>
14	Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá, thuốc láo lưu động hoặc tại chợ. <i>Chi tiết: Dịch vụ cung cấp thức ăn (CPC 642) và đồ uống (CPC 643).</i>
15	Hoạt động thiết kế chuyên dụng. <i>Chi tiết: Dịch vụ thiết kế kỹ thuật cho việc lắp đặt cơ khí và lắp đặt điện cho các tòa nhà (CPC 86723). Dịch vụ thiết kế kỹ thuật cho việc xây dựng cho các công trình kỹ thuật dân dụng (CPC 86724).</i>

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh
16	Đại lý du lịch.
17	Điều hành tua du lịch.
18	Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch.
19	Hoạt động chiếu phim.
20	Hoạt động của các cơ sở thể thao. (trừ hoạt động của các sàn nhảy).
21	Hoạt động thể thao khác. (trừ hoạt động của các chuồng nuôi ngựa đua, các chuồng nuôi chó).
22	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề. (trừ kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài và kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng trên mạng).
23	Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu. (trừ hoạt động của các sàn nhảy; trừ kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài và kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng trên mạng).
24	Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao) (không hoạt động tại trụ sở).
25	Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú.
26	Cắt tóc, làm đầu, gội đầu (trừ hoạt động gây chảy máu).
27	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan.
28	Giáo dục thể thao và giải trí (trừ hoạt động của các sàn nhảy).
29	Hoạt động của các vườn bách thảo, bách thú và khu bảo tồn tự nhiên.
30	Bán lẻ thiết bị, dụng cụ thể dục, thể thao trong các cửa hàng chuyên doanh.

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh
31	Bán lẻ trò chơi, đồ chơi trong các cửa hàng chuyên doanh (trừ đồ chơi có hại cho giáo dục nhân cách, sức khỏe của trẻ em hoặc ảnh hưởng đến an ninh trật tự, an toàn xã hội).
32	Bán lẻ hàng may mặc, giày dép, hàng da và giả da trong các cửa hàng chuyên doanh.
33	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động.
34	Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng.
35	Cơ sở lưu trú khác. <i>Chi tiết: Dịch vụ cung cấp cơ sở lưu trú ngắn hạn là phương tiện lưu trú làm bằng vải, bạt được sử dụng cho khách du lịch trong bãi cắm trại, du lịch dã ngoại. (không hoạt động tại trụ sở).</i>
36	Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí. (Cam kết không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh).
37	Xây dựng nhà để ở.
38	Xây dựng nhà không để ở.
39	Xây dựng công trình đường sắt.
40	Xây dựng công trình đường bộ
41	Xây dựng công trình điện (Doanh nghiệp không cung cấp hàng hóa, dịch vụ thuộc độc quyền Nhà nước, không hoạt động thương mại theo NĐ 94/2017/NĐ-CP về hàng hóa, dịch vụ độc quyền Nhà nước).
42	Xây dựng công trình cấp, thoát nước.
43	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc.
44	Xây dựng công trình công ích khác.
45	Xây dựng công trình thủy.

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

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

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh
75	Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao (trừ hoạt động của các sàn nhảy).
76	Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp.
77	Vận tải hành khách bằng xe buýt trong nội thành.
78	Vận tải hành khách bằng xe buýt giữa nội thành và ngoại thành, liên tỉnh.
79	Vận tải hành khách bằng xe buýt loại khác.
80	Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt).
81	Vận tải hành khách ven biển và viễn dương.
82	Vận tải hành khách đường thủy nội địa.
83	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy (trừ kinh doanh bến thủy nội địa).
84	Khai thác, xử lý và cung cấp nước (Không hoạt động tại trụ sở).
85	Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại (Không hoạt động tại trụ sở).
86	Tái chế phế liệu (Không hoạt động tại trụ sở).
87	Hoạt động sản xuất phim điện ảnh, phim video và chương trình truyền hình. <i>(trừ phát sóng, sản xuất phim và không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh)</i>
88	Hoạt động hậu kỳ. <i>(trừ phát sóng, sản xuất phim và không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh)</i>
89	Hoạt động phát hành phim điện ảnh, phim video và chương trình truyền hình. <i>Chi tiết: Hoạt động phát hành phim điện ảnh, phim video (trừ sản xuất phim, phát sóng).</i>

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh
90	Hoạt động ghi âm và xuất bản âm nhạc. <i>Chi tiết: Hoạt động ghi âm (trừ kinh doanh karaoke).</i>

1.2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.2.1. 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 kinh doanh nông sản, tập trung vào thuốc thú y và các sản phẩm chăm sóc sức khỏe động vật. Lĩnh vực kinh doanh thứ 2 của Công ty là phát triển Bất động sản.

Năm 2007 Tái cấu trúc và hợp nhất các Công ty thành 2 Tập đoàn:

- Tập đoàn ANOVA: Lĩnh vực Thức ăn gia súc, Trại chăn nuôi, Thuốc thú y, Vaccine, Thực phẩm sạch
- Tập đoàn Novaland: Lĩnh vực bất động sản

Năm 2009 Tập đoàn Novaland chính thức đầu tư dự án khu dân cư phức hợp Sunrise City tại Quận 7, TPHCM và tăng vốn điều lệ lên 1.200 tỷ đồng.

Năm 2012 Tháng 7/2012, Công ty chính thức bàn giao căn hộ Sunrise City - Khu South, Quận 7 cho khách hàng.

Giới thiệu dự án Tropic Garden Residence (Q.1, TP.HCM)

Năm 2013 Công ty công bố thêm Dự án mới là The Prince Residence

Năm 2014 Đẩy mạnh hoạt động Mua bán và Sáp nhập (“M&A”), giới thiệu nhiều dự án tại TP.HCM:

- Việc sáp nhập và phát triển hàng loạt các dự án ở những vị trí trọng yếu trên địa bàn TP.HCM đã đưa Tập đoàn trở thành một trong những nhà phát triển bất động sản hàng đầu tại TP.HCM.

Trung tâm TP.HCM - Quận 4:

- Mua lại Dự án Icon 56 tại số 56 Bến Vân Đồn
- Mua lại Dự án Galaxy 9 tại số 9 Nguyễn Khoái
- Mua lại Dự án RiverGate tại số 151 Bến Vân Đồn
- Giới thiệu dự án The Tresor Residence

Khu Đông TP.HCM - Quận 2, Quận 9:

- Hợp tác đầu tư Dự án The Sun Avenue tại số 28 Mai Chí Thọ, Quận 2

- Giới thiệu dự án Lexington Residence tại Quận 2 và dự án Lucky Dragon Residence tại Quận 9

Khu Nam TP.HCM - Quận 6:

- Mua lại Dự án Lucky Palace tại số 50 Phan Văn Khỏe, nằm ngay trung tâm Chợ Lớn

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
 - Mua lại Dự án GardenGate tại số 8 Hoàng Minh Giám ngay cạnh Công viên Gia Định
- Xây dựng hệ thống 12 sàn giao dịch bất động sản tại TP.HCM và Hà Nội.
 - Nâng vốn điều lệ từ 1.200 tỷ đồng lên 2.300 tỷ đồng.

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

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

9		Quận Tân Phú - Hòa Bình	Richstar	Quý 4
---	--	-------------------------	----------	-------

Nâng vốn điều lệ từ 2.300 tỷ đồng lên 3.683 tỷ đồng.

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

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

Nâng Vốn điều lệ từ 3.683 tỷ đồng lên 5.962 tỷ đồng.

Trở thành Công ty đại chúng, tiến hành niêm yết giao dịch cổ phiếu của Công ty tại SGDCK TP.HCM, mã chứng khoán: NVL.

Năm 2017 Trong Quý 2/2017, Công ty đã công bố thêm dự án mới:

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

Hệ thống mạng lưới: 01 văn phòng đại diện, 06 sàn giao dịch, 03 chi nhánh – sàn giao dịch.

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

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

Tháng 7/2017, hoàn tất thủ tục nâng Vốn Điều Lệ từ 5.962 tỷ đồng lên

6.297 tỷ đồng.

Tháng 12/2017, Công ty phát hành Cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty đợt 1 (ESOP 1). Tổng số cổ phần đã phát hành là 20.000.000 cổ phần. Sau đợt phát hành, Vốn Điều lệ của Công ty tăng lên 6.497 tỷ đồng.

Năm 2018 Tháng 2/2018, Công ty tiếp tục phát hành đợt ESOP thứ hai. Tổng số cổ phần đã phát hành là 9.809.962 cổ phần. Sau đợt phát hành, Vốn Điều Lệ của Công ty tăng lên 6.595 tỷ đồng.

Tháng 3/2018, Công ty hoàn tất phát hành 202.317.178 cổ phần để tăng vốn từ nguồn Thặng dư vốn cổ phần. Sau đợt phát hành, Vốn Điều Lệ của Công ty tăng lên 8.618 tỷ đồng.

Tháng 5/2018, Công ty phát hành cổ phiếu riêng lẻ. Tổng số cổ phần Công ty đã phát hành 52.500.000 cổ phần. Sau đợt phát hành, Vốn Điều Lệ của Công ty là 9.143 tỷ đồng.

Tháng 12/2018, Công ty chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu, tổng số cổ phần phát hành là 320.746 cổ phần, sau khi thực hiện phát hành vốn điều lệ của Công ty là 9.146 tỷ đồng.

Năm 2019 Tháng 1/2019, Công ty phát hành Cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty đợt 1 (ESOP 1). Tổng số cổ phần đã phát hành là 22.670.000 cổ phần. Sau đợt phát hành, Vốn Điều Lệ của Công ty là 9.373 tỷ đồng.

Tháng 04/2019, Công ty phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty. Tổng số cổ phần phát hành là 18.604.123 cổ phần. Sau phát hành, Vốn điều lệ của Công ty là 9.559 tỷ đồng

Tháng 12/2019, chuyển đổi 6.830.000 cổ phần ưu đãi thành 20.490.000 cổ phần phổ thông (1 cổ phần ưu đãi được chuyển đổi thành 3 cổ phần phổ thông). Tổng số cổ phần phát hành thêm là 13.660.000 cổ phần. Sau đợt phát hành, Vốn Điều Lệ của Công ty là 9.695 tỷ đồng.

Năm 2020 Tháng 8/2020, Công ty chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu, tổng số cổ phần phát hành là 1.290.470 cổ phần, sau khi thực hiện phát hành vốn điều lệ của Công ty là 9.708.312.670.000 đồng.

Tháng 9/2020, Công ty chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu, tổng số cổ phần phát hành là 189.775 cổ phần, sau khi thực hiện phát hành vốn điều lệ của Công ty là 9.710.210.420.000 đồng.

Tháng 9/2020, Công ty thực hiện phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động, sau khi thực hiện vốn điều lệ của Công ty

là 9.855.641.520.000 đồng.

Tháng 11/2020, Công ty chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu, tổng số cổ phần phát hành là 531.370 cổ phần, sau khi thực hiện phát hành vốn điều lệ của Công ty là 9.860.955.220.000 đồng.

Tháng 12/2020, Công ty chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu, tổng số cổ phần phát hành là 189.775 cổ phần, sau khi thực hiện phát hành vốn điều lệ của Công ty là 9.862.852.970.000 đồng.

1.2.2. Các danh hiệu tiêu biểu được công nhận

Bảng 1: Những giải thưởng tiêu biểu

STT	Giải thưởng	Đơn vị tổ chức
1	Nhà phát triển dự án bất động sản tốt nhất Việt Nam và Đông Nam Á năm 2019	Dot Property Southeast Asia Awards
2	Top 10 doanh nghiệp bền vững 2019	Hội đồng Doanh nghiệp vì sự phát triển bền vững Việt Nam – Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam
3	Top 5 Báo cáo phát triển bền vững tốt nhất 2019	HOSE, HNX và Báo Đầu tư
4	Top 10 Báo cáo thường niên tốt nhất (3 năm liên tiếp: 2018 – 2020)	HOSE, HNX, Báo Đầu tư và Dragon Capital
5	Top 3 Large Cap – Định chế tài chính đánh giá cao nhất 2019	IR Awards
6	Doanh nghiệp Việt Nam xuất sắc Châu Á 2019	Asia Pacific Entrepreneurship Awards (APEA)
7	Top 51 Nơi làm việc Tốt nhất Châu Á năm 2019	HR Asia Awards
8	Top 10 Chủ đầu tư Bất động sản Việt Nam uy tín 2019	Công ty Cổ phần Báo cáo Đánh giá Việt Nam (Vietnam Report)
9	Top 10 chủ đầu tư Bất động sản tốt nhất Việt Nam	BCI Asia Awards

STT	Giải thưởng	Đơn vị tổ chức
10	Top 5 Chủ đầu tư Bất động sản và Top 2 Nhà phát triển khu dân cư tốt nhất Việt Nam	Tổ chức Euromoney
11	Top 50 Công ty Kinh doanh hiệu quả nhất Việt Nam	Tạp chí Nhip cầu đầu tư
12	Top 50 thương hiệu giá trị nhất 2019	Brand Finance
13	Giải thưởng vinh danh Tập đoàn Novaland với 2 Dự án The Sun Avenue và Lakeview City (Quận 2) tại những hạng mục quan trọng	Asia Pacific Property Awards
14	Top 50 Công ty niêm yết tốt nhất Việt Nam	Forbes Việt Nam
15	Top 1 Nhà phát triển bất động sản xanh & sáng tạo Việt Nam 2020	Tổ chức Euromoney
16	Nhà Phát Triển Bất Động Sản Của Năm 2020	Dot Property Southeast Asia Awards

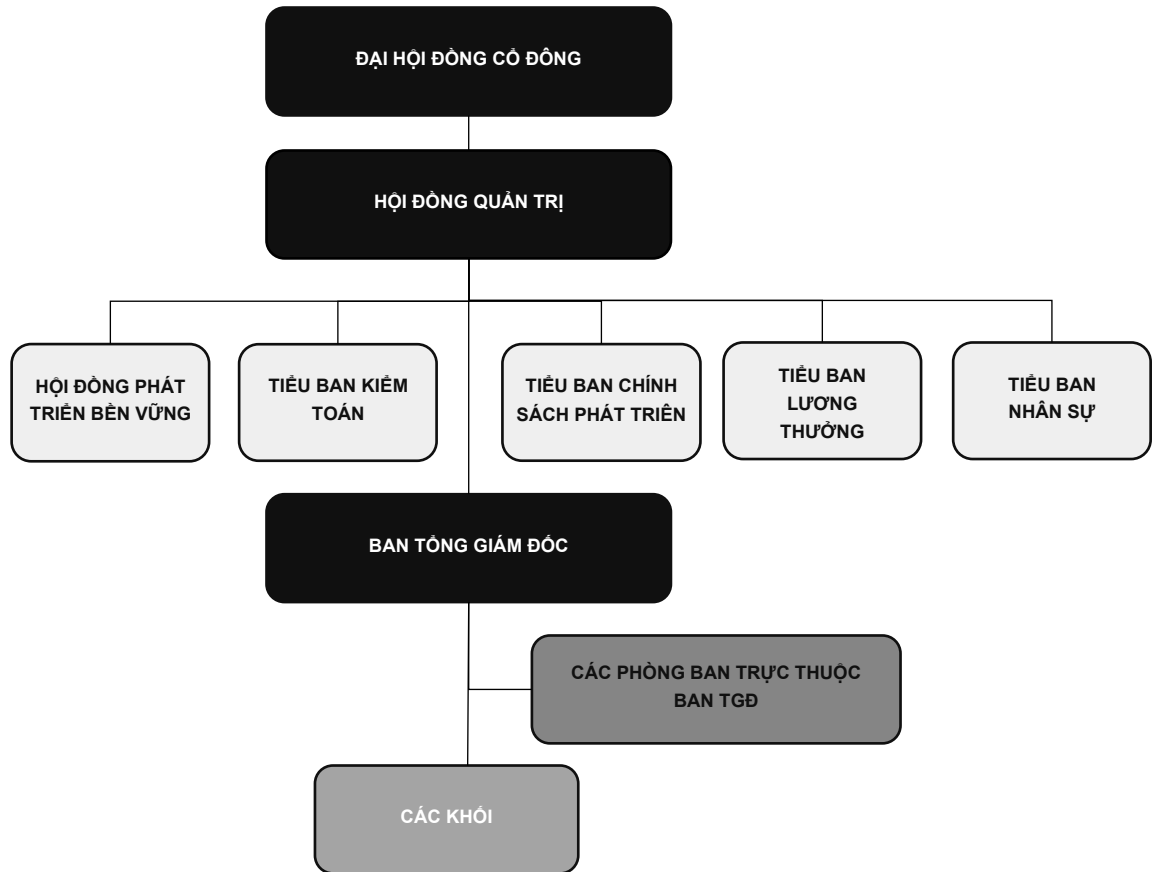
Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

2. Cơ cấu tổ chức Công ty

Cơ cấu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va và các công ty con/ liên kết được tổ chức và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp đã được Quốc hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2014. Các hoạt động của Công ty tuân thủ Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các Luật khác có liên quan và Điều lệ Công ty được Đại hội đồng cổ đông nhất trí thông qua.

3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

Hình 6: Sơ đồ Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty



Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

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 01 (một) lần. ĐHĐCĐ quyết định những vấn đề được luật pháp và Điều lệ Công ty quy định. ĐHĐCĐ thông qua các báo cáo tài chính hàng năm của Công ty, kế hoạch kinh doanh và ngân sách tài chính cho năm tiếp theo và các quyền, nghĩa vụ khác được pháp luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty quy định.

3.2. Hội đồng Quản trị

HĐQT là cơ quan quản trị của Tổ Chức Phát Hành, có toàn quyền nhân danh Tổ Chức Phát Hành để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. HĐQT của Tổ Chức Phát Hành có 06 (sáu) thành viên, trong đó có 01 (một) thành viên là Chủ tịch HĐQT do HĐQT bầu ra. Mỗi nhiệm kỳ tối đa của từng thành viên HĐQT là 05 (năm) năm. Tại ngày phát hành Bản Công Bố Thông Tin này, HĐQT của Tổ Chức Phát Hành gồm 06 (sáu) thành viên, cụ thể như sau:

Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT
Ông Bùi Xuân Huy	Thành viên HĐQT kiêm TGD
Bà Hoàng Thu Châu	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD
Ông Phạm Tiến Vân	Thành viên Độc lập HĐQT
Ông Lê Quốc Hùng	Thành viên Độc lập HĐQT
Bà Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên Độc lập HĐQT

3.3. Các cơ quan, bộ máy trực thuộc Hội đồng quản trị

Các cơ quan, bộ máy trực thuộc này do HĐQT thành lập và báo cáo trực tiếp cho HĐQT. Bao gồm:

3.3.1. Hội đồng Phát triển Bền Vững

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

3.3.2. Tiểu ban Chính sách Phát triển

- Đưa ra mục tiêu chiến lược dài hạn cho Công ty;
- Giám sát việc lập, triển khai và thực thi chiến lược;
- Định hướng chiến lược phát triển bền vững và chiến lược liên quan đến trách nhiệm

xã hội, cộng đồng;

- Phụ trách lĩnh vực quan hệ với các bên có quyền lợi liên quan.

3.3.3. Tiểu ban Kiểm toán

- Tiên phong trong việc áp dụng các nguyên tắc quản trị theo thông lệ quốc tế, từ năm 2017 Tiểu ban Kiểm toán (tên gọi trước đây là Tiểu ban Kiểm toán Nội bộ) đã được thành lập với chức năng là bộ phận tham mưu và hỗ trợ HĐQT giám sát tính trung thực các BCTC của Tập đoàn, tuân thủ các quy định pháp luật của Tập đoàn, năng lực và tính độc lập của kiểm toán độc lập, năng lực và tính hiệu quả của kiểm toán nội bộ, hiệu quả hoạt động của quản lý rủi ro và hệ thống kiểm soát nội bộ.
- Đến nay, chức năng, nhiệm vụ và cơ cấu tổ chức của Tiểu ban Kiểm toán đã được sửa đổi để phù hợp hơn với thực tế hoạt động của Tập đoàn, các quy định về quản trị công ty của Việt Nam và thông lệ quốc tế. Theo đó, công việc của TBKT được quy định chi tiết và cụ thể hơn trong Điều lệ Công ty (Khoản 2 Điều 40) và Quy chế quản trị công ty (Điều 28) được ban hành vào ngày 05/06/2020 công bố chính thức trên trang web của Tập đoàn.
- Từ ngày 04/11/2020, cơ cấu nhân sự của TBKT đã được kiện toàn với ba thành viên đều là thành viên độc lập HĐQT.

3.3.4. Tiểu ban Nhân sự

- Xây dựng tiêu chuẩn thành viên HĐQT, xây dựng cơ chế đánh giá hoạt động, khen thưởng và kỷ luật đối với Thành viên HĐQT, Thành viên Ban TGD, những Người điều hành và trình HĐQT phê duyệt;
- Thực hiện đánh giá tính tuân thủ và hiệu quả hoạt động của HĐQT, Ban TGD và trình HĐQT phê duyệt;
- Đưa ra khuyến nghị về các ứng viên để đảm nhiệm các vị trí, bộ phận mới chưa có nhân sự phụ trách;
- Soạn lập và khuyến nghị các nguyên tắc Quản trị Công ty (bao gồm các yếu tố: đưa ra các thực hành tốt trong Quản trị Công ty, môi trường kiểm soát, minh bạch thông tin, cam kết về quản trị công ty) áp dụng cho HĐQT và nhân viên của Công ty trình HĐQT phê duyệt.

3.3.5. Tiểu ban Lương thưởng

- Xây dựng và quản lý chế độ lương thưởng cho HĐQT, Ban TGD, bao gồm hình thức, các mức và giá trị lương thưởng cho HĐQT, Ban TGD và trình HĐQT phê duyệt;
- Xác định mục tiêu tính lương thưởng của Ban TGD để trình Chủ tịch HĐQT phê duyệt;
- Xây dựng chế độ đãi ngộ thuộc thẩm quyền của HĐQT dành cho các cán bộ quản

lý cấp cao và trình HĐQT phê duyệt;

- Lập báo cáo liên quan đến vấn đề lương thưởng bao gồm báo cáo năm về thù lao của HĐQT.

3.4. Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám Đốc (“Ban TGD”) của Tổ Chức Phát Hành gồm có 01 (một) Tổng Giám đốc (“TGD”), 01 (một) Phó Tổng Giám đốc (“Phó TGD”). TGD do HĐQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm trước ĐHCĐ và HĐQT về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao và phải báo cáo các cơ quan này khi được yêu cầu. Phó TGD do HĐQT bổ nhiệm theo đề xuất của TGD.

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

Ông Bùi Xuân Huy

Thành viên HĐQT kiêm TGD

Bà Hoàng Thu Châu

Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD

4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông tại ngày chốt danh sách cổ đông gần nhất trên mức vốn thực góp hiện tại

4.1. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty tại ngày 30/10/2020

Bảng 2: Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần

STT	Cổ đông	Số CMND/Hộ chiếu/ĐKKD	Địa chỉ	SLCP nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu ¹
1	Bùi Thành Nhơn	020203049	313B Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3, TP.HCM	216.841.837	21,986%
2	Công ty Cổ phần Novagroup	0313468212	315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3, TP HCM	198.186.040	20,094%

STT	Cổ đông	Số CMND/Hộ chiếu/ĐKKD	Địa chỉ	SLCP năm giữ	Tỷ lệ sở hữu ¹
3	Công ty Cổ phần Diamond Properties	0312077569	Khu I, Khu Thương mại - Dịch vụ - văn phòng, Tầng 2 - Khu văn phòng, Số 2.01, Cao ốc văn phòng - Thương mại dịch vụ - Căn hộ The Prince Residence, Số 17-19-21 Nguyễn Văn Trỗi, Phường 12, Quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh	105.940.072	10,741%
4	Cao Thị Ngọc Sương	020203157	315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 06, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	54.944.685	5,571%
Tổng cộng				575.912.634	58,392%

Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

¹Tính toán dựa trên số lượng cổ phần đang lưu hành là 986.285.297 cổ phần

4.2. Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần năm giữ

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va đăng ký thành lập lần đầu dưới hình thức công ty cổ phần ngày 10/10/2007 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0301444753 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Theo quy định tại Điều 119 Luật Doanh nghiệp, các hạn chế đối với cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập được bãi bỏ sau thời hạn 03 năm kể từ ngày công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (từ ngày 10/10/2007 đến ngày 10/10/2010). Do đó bản cáo bạch này sẽ không đề cập tới danh sách cổ đông sáng lập.

4.3. Cơ cấu cổ đông

Bảng 3: Cơ cấu cổ đông tại ngày 30/11/2020

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần năm giữ	Tổng giá trị (đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Trong nước	3.887	931.980.279	9.319.802.790.000	94,494
	Tổ chức	50	340.160.154	3.401.601.540.000	34,489
	Cá nhân	3.837	591.820.125	5.918.201.250.000	60,005

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần nắm giữ	Tổng giá trị (đồng)	Tỷ lệ (%)
2	Nước ngoài	199	54.305.018	543.050.180.000	5,506
	Tổ chức	50	54.167.003	541.670.030.000	5,492
	Cá nhân	149	138.015	1.380.150.000	0,014
3	Cổ phiếu quỹ	-	-	-	-
	Tổng cộng	4.086	986.285.297	9.862.852.970.000	100%

Nguồn: Danh sách cổ đông NVL tại ngày 30/11/2020 do Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam - Chi nhánh TP. HCM lập, Báo cáo kết quả chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu số 322/2020-CV-NVLG ngày 06/11/2020, Báo cáo kết quả chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu số 337/2020-CV-NVLG ngày 18/11/2020 và Báo cáo kết quả chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu số 365/2020-CV-NVLG ngày 09/12/2020.

5. Danh sách những Công ty mẹ và Công ty con của tổ chức phát hành, những Công ty mà tổ chức phát hành 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 phát hành

5.1. Công ty mẹ của tổ chức phát hành

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va không có công ty mẹ và không có công ty nào nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Công ty.

5.2. Danh sách các Công ty con, công ty liên kết của tổ chức phát hành

Tính đến ngày 30/9/2020, Công ty có 83 Công ty con và 8 Công ty liên kết

Bảng 4: Danh sách các công ty con

STT	Tên Công ty	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	Vốn điều lệ (Tỷ đồng)	Tỷ lệ Vốn góp của NVL
1	CTCP Đầu tư Địa ốc No Va	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	1.921,0	99,91%
2	CT TNHH No Va Thảo Điền	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	4.638,2	99,99%
3	CTCP Nova Festival	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	184,0	94,02%

STT	Tên Công ty	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	Vốn điều lệ (Tỷ đồng)	Tỷ lệ Vốn góp của NVL
4	CT TNHH Đầu Tư Địa ốc Nova Saigon Royal	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	2.527,4	100,00%
5	CTCP Phát triển Nhà Ở và Hạ Tầng Sài Gòn	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	283,9	99,96%
6	CT TNHH Nova Lucky Palace	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	100,0	100,00%
7	CTCP The Prince Residence	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	560,7	99,81%
8	CTCP Địa ốc Thành Nhơn	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	1.236,3	99,72%
9	CT TNHH Nova Sagel	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	367,0	83,81%
10	CT TNHH MTV Novaland Agent	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	20,0	100,00%
11	CT TNHH ĐT&PT Phước Long	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	470,0	99,98%
12	CTCP Khách sạn Du lịch Thanh Niên Vũng Tàu	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	70,0	73,60%
13	CTCP Nova Richstar	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản, cho thuê nhà xưởng, kho	724,0	99,98%
14	CTCP Nova Nippon	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	1.079,0	99,98%

STT	Tên Công ty	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	Vốn điều lệ (Tỷ đồng)	Tỷ lệ Vốn góp của NVL
15	CT TNHH BĐS Khải Hưng	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	7.079,5	100,00%
16	CT TNHH Nova Nam Á	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	292,0	92,71%
17	CT TNHH Nova Sasco	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	430,0	99,99%
18	CTCP Địa ốc Nova Mỹ Đình	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	6.582,2	99,99%
19	CT TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	1.420,0	100,00%
20	CT TNHH Nova An Phú	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	254,1	100,00%
21	CT TNHH ĐT&PT BĐS Nova Phúc Nguyên	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	790,2	99,97%
22	CT TNHH Đầu tư và BĐS Tường Minh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	299,7	99,99%
23	CT TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỳ 21	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	2.534,5	98,97%
24	CTCP Cao ốc Phương Đông	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	166,0	99,88%
25	CT TNHH Nova Rivergate	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	801,1	99,77%

STT	Tên Công ty	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	Vốn điều lệ (Tỷ đồng)	Tỷ lệ Vốn góp của NVL
26	CTCP Nova Princess Residence	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	300,0	99,90%
27	CTCP Đầu tư và Thương mại Nhà Rông	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	327,4	99,97%
28	CTCP Ngôi Nhà Mega	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	215,0	98,60%
29	CT TNHH Mega Tie	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	191,4	98,59%
30	CT TNHH BĐS Bách Hợp	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	1.915,3	100,00%
31	CT TNHH BĐS Gia Đức	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	1.544	99,99%
32	CT TNHH BĐS Gia Phú	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	245,0	99,99%
33	CT TNHH BĐS Nova Riverside	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	1.115,1	99,97%
34	CTCP Đầu tư Ngọc Linh Hoa	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	580,0	99,83%
35	CT TNHH Nova Property Management	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	139,0	99,99%
36	CT TNHH Merufa-Nova	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	125,0	99,88%
37	CTCP Địa Ốc Nhật Hoa	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	510,0	99,81%

STT	Tên Công ty	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	Vốn điều lệ (Tỷ đồng)	Tỷ lệ Vốn góp của NVL
38	CTCP Phát triển Đô thị Kỹ Nguyên	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	7.325,3	100,00%
39	CTCP Đầu tư BĐS Vương Gia	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	240,1	99,81%
40	CT TNHH BĐS Phúc Bình	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	974,6	97,77%
41	CT TNHH ĐT&PT BĐS Sun City	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	1.950,0	98,86%
42	CTCP BĐS Đinh Phát	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	1.970,7	99,95%
43	CT TNHH ĐT&PT BĐS 350	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	2.906,6	99,97%
44	CT TNHH ĐT&PT BĐS CQ89	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	4.902,7	99,56%
45	CT TNHH ĐT&PT Địa ốc Gia Huy	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	569,0	51,00%
46	CTCP BĐS Thịnh Vượng	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	1.239,0	99,98%
47	CTCP Kinh doanh BĐS Thái Bình	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	750,0	99,95%
48	CTCP Nova Hospitality	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	2.845,0	100,00%

STT	Tên Công ty	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	Vốn điều lệ (Tỷ đồng)	Tỷ lệ Vốn góp của NVL
49	CTCP ĐT BĐS Trường Tây	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	1.635,5	99,97%
50	CTCP Phát triển Đất Việt	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	2.020,0	99,67%
51	CT TNHH ĐT PT BĐS An Phú Đông	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	300,0	51,00%
52	CT TNHH Thành phố Aqua	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh Bất động sản	845,2	69,87%
53	CTCP Huỳnh Gia Huy	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	725,0	99,98%
54	CT TNHH Thương mại ĐT Địa Ốc 38	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	1.625,0	99,99%
55	CTCP Dịch vụ Du lịch Hòa Thắng	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	500,0	95,79%
56	CTCP Đầu tư Thư Minh Nguyễn	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	340,0	96,14%
57	CT TNHH ĐT&PT BĐS Khánh An	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	727,8	99,94%
58	CT TNHH Carava Resort	Tỉnh Khánh Hòa	Kinh doanh Bất động sản	400,0	95,44%

STT	Tên Công ty	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	Vốn điều lệ (Tỷ đồng)	Tỷ lệ Vốn góp của NVL
59	CT TNHH Vườn Bách Thảo Hồ Tràm	Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	Hoạt động các vườn bách thảo, bách thú và khu bảo tồn tự nhiên	20	99,00%
60	CTCP ĐT PT Địa Ốc Vạn Phát	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	560,2	97,99%
61	CT TNHH The Forest City	Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	Kinh doanh Bất động sản	661,3	97,89%
62	CTCP ĐT&BDS Ngọc Uyên	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	871,9	99,99%
63	CT TNHH BĐS Bảo Phúc	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	1.321,0	99,99%
64	CTCP BĐS Nova Lexington	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	1.002,5	99,95%
65	CT TNHH Tập đoàn Đầu tư KM	TP. Hồ Chí Minh	Tư vấn đầu tư	1.370,0	99,85%
66	CT TNHH Delta-Valley Bình Thuận	Tỉnh Bình Thuận	Kinh doanh Bất động sản	1.280,0	99,85%
67	CTCP ĐT BĐS Trường Thành	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	105,0	99,99%
68	CT TNHH Tư vấn Long Hưng Phát	TP. Hồ Chí Minh	Hoạt động tư vấn quản lý	600,0	79,94%
69	CT TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	600,0	79,94%

STT	Tên Công ty	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	Vốn điều lệ (Tỷ đồng)	Tỷ lệ Vốn góp của NVL
70	CTCP ĐT&PT BĐS Thuận Phát	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	744,0	99,98%
71	CT TNHH ĐT&PT BĐS Cửu Long	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	645,0	99,97%
72	Công ty cổ phần Dịch vụ Đầu tư Lucky House	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	300,0	99,99%
73	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Kim Yên	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	2.454,8	99,99%
74	Công ty TNHH Bất động sản Phúc Hoa	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	4.300,0	69,86%
75	Công ty TNHH Bất động sản Thế Kỷ Hoàng Kim	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	1.844,0	100,00%
76	Công ty cổ phần Nova Holiday	TP. Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	20,0	99,98%
77	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Phúc Thịnh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	238,1	100,00%
78	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Phát	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	1.632,5	100,00%

STT	Tên Công ty	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	Vốn điều lệ (Tỷ đồng)	Tỷ lệ Vốn góp của NVL
79	Công ty cổ phần Big Ben Holiday	TP. Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	20,0	99,98%
80	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Huy	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	880,0	99,98%
81	Công ty cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh Bất động sản	69,6	99,96%
82	Công ty cổ phần Đầu tư Liberty	TP. Hồ Chí Minh	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất	800,0	99,98%
83	Công ty cổ phần Thanh Mỹ Lợi	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	2.162,15	69,75%

Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

Bảng 5: Danh sách các công ty liên kết

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Vốn điều lệ (Tỷ đồng)	Tỷ lệ Vốn góp của NVL
1	Công ty cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh buôn bán thiết bị, linh kiện điện tử, viễn thông	15,0	37,75%
2	Công ty cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	80,0	25,00%
3	Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	200,0	49,86%

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Vốn điều lệ (Tỷ đồng)	Tỷ lệ Vốn góp của NVL
4	Công ty cổ phần Cảng Phú Định	TP. Hồ Chí Minh	Hoạt động hỗ trợ liên quan đến vận tải, kinh doanh bất động sản	1.000,0	43,45%
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Nova SQN	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	72,0	49,72%
6	Công ty Cổ phần Nova Security	TP. Hồ Chí Minh	Hoạt động bảo vệ cá nhân	2,0	23,98%
7	Công ty cổ phần Du lịch Thanh niên Việt Nam	TP. Hồ Chí Minh	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại	5,27	28,67%
8	Công ty cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	363,0	48,98%

Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

6. Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty

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

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

Thời điểm	Vốn tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ (đồng)	Phương thức tăng vốn
Lần 3: Tháng 7/2009	300.000.000.000	1.200.000.000.000	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu
Lần 5: Tháng 6/2015	1.204.657.610.000	3.504.657.610.000	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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

Thời điểm	Vốn tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ (đồng)	Phương thức tăng vốn
Lần 12: Tháng 11/2016	220.000.000.000	5.961.992.340.000	Chuyển đổi cổ phần ưu đãi cổ tức chuyển đổi thành cổ phần phổ thông
Lần 13: Tháng 6/2017	334.595.540.000	6.296.587.880.000	Phát hành cổ phần riêng lẻ để hoán đổi nợ
Lần 14: Tháng 12/2017	200.000.000.000	6.496.587.880.000	Phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty đợt 1 (ESOP 1)
Lần 15: Tháng 2/2018	98.099.620.000	6.594.687.500.000	Phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty đợt 2 (ESOP 2)
Lần 16: Tháng 3/2018	2.023.171.780.000	8.617.859.280.000	Phát hành cổ phần để tăng vốn cổ phần từ nguồn VCSH
Lần 17: Tháng 5/2018	525.000.000.000	9.142.859.280.000	Phát hành cổ phần riêng lẻ
Lần 18: Tháng 12/2018	3.207.460.000	9.146.066.740.000	Phát hành cổ phần phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi
Lần 19: Tháng 1/2019	226.700.000.000	9.372.766.740.000	Phát hành Cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty
Lần 20: Tháng 12/2019	186.041.230.000	9.558.807.970.000	Phát hành Cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty

Thời điểm	Vốn tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ (đồng)	Phương thức tăng vốn
Lần 21: Tháng 12/2019	136.600.000.000	9.695.407.970.000	Chuyển đổi cổ phần ưu đãi cổ tức chuyển đổi năm 2015 thành cổ phần phổ thông
Lần 22: Tháng 8/2020	12.904.700.000	9.708.312.670.000	Phát hành cổ phần phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi
Lần 23: Ngày 14/9/2020	1.897.750.000	9.710.210.420.000	Phát hành cổ phần phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi
Lần 24: Ngày 25/9/2020	145.431.100.000	9.855.641.520.000	Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động
Lần 25: Ngày 04/11/2020	1.518.200.000	9.857.159.720.000	Phát hành cổ phần phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi
Lần 26: Ngày 16/11/2020	3.795.500.000	9.860.955.220.000	Phát hành cổ phần phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi
Lần 27: Ngày 07/12/2020	1.897.750.000	9.862.852.970.000	Phát hành cổ phần phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi

Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

6.1. Tăng vốn lần 1

Tháng 10/2007 tăng vốn từ 95.325.000.000 đồng lên 600.000.000.000 đồng thông qua việc phát hành cổ phiếu riêng lẻ

- Cơ quan chấp thuận phát hành cổ phiếu: Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh và ĐHĐCĐ của Tập đoàn Novaland
- Căn cứ phát hành: Nghị quyết ĐHĐCĐ ngày 16/10/2007

- Vốn điều lệ trước phát hành: 95.325.000.000 đồng
- Vốn điều lệ 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

6.2. Tăng vốn lần 2

Tháng 5/2009 tăng vốn từ 600.000.000.000 đồng lên 900.000.000.000 đồng thông qua việc phát hành cổ phần để tăng vốn cổ phần từ nguồn VCSH

- Cơ quan chấp thuận phát hành cổ phiếu: Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh và ĐHĐCĐ của Tập đoàn Novaland
- Căn cứ phát hành: Nghị quyết ĐHĐCĐ ngày 27/04/2009
- Vốn điều lệ trước phát hành: 600.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ 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

6.3. Tăng vốn lần 3

Tháng 7/2009 tăng vốn từ 900.000.000.000 đồng lên 1.200.000.000.000 đồng thông qua việc phát hành cổ phần cho các cổ đông hiện hữu và phát hành cổ phần để tăng vốn cổ phần từ nguồn VCSH

- Cơ quan chấp thuận phát hành cổ phiếu: Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh và ĐHĐCĐ của Tập đoàn Novaland

- Căn cứ phát hành: Nghị quyết ĐHĐCĐ ngày 17/06/2009 thông qua việc phát hành cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 25:1
Nghị quyết ĐHĐCĐ ngày 07/7/2009 thông qua việc Phát hành cổ phần để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu
- Vốn điều lệ trước phát hành: 900.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ 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

6.4. Tăng vốn lần 4

Tháng 10/2014 tăng vốn từ 1.200.000.000.000 đồng lên 2.300.000.000.000 đồng thông qua việc phát hành cổ phần cho các cổ đông hiện hữu

- Cơ quan chấp thuận phát hành cổ phiếu: Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh và ĐHĐCĐ của Tập đoàn Novaland
- Căn cứ phát hành: Nghị quyết ĐHĐCĐ số 139/2014/QĐ-NVLG ngày 06/10/2014 thông qua việc tăng vốn điều lệ từ 1.200 tỷ đồng lên 2.300 tỷ đồng
- Vốn điều lệ trước phát hành: 1.200.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ 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

6.5. Tăng vốn lần 5

Tháng 6/2015 tăng vốn từ 2.300.000.000.000 đồng lên 3.504.657.610.000 đồng thông qua việc phát hành cổ phần để tăng vốn cổ phần từ nguồn VCSH, phát hành cổ phần để trả cổ tức và phát hành cổ phần cho các cổ đông hiện hữu

- Cơ quan chấp thuận phát hành cổ phiếu: Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh và ĐHĐCĐ của Tập đoàn Novaland
- Căn cứ phát hành: Nghị quyết ĐHĐCĐ số 035/NQĐHĐCĐ15/NVLG ngày 18/05/2015 thông qua việc phát hành
- Vốn điều lệ trước phát hành: 2.300.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ 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 tăng vốn:
 - (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

6.6. Tăng vốn lần 6

Tháng 7/2015 tăng vốn từ 3.504.657.610.000 đồng lên 3.614.657.610.000 đồng thông qua việc phát hành riêng lẻ cổ phần ưu đãi cổ tức chuyển đổi

- Cơ quan chấp thuận phát hành cổ phiếu: Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh và ĐHĐCĐ của Tập đoàn Novaland
- Căn cứ phát hành: Nghị quyết ĐHĐCĐ số 60/2015 NQ-NVLG ngày 11/7/2015 thông qua việc phát hành riêng lẻ
Quyết định của HĐQT ngày 20/07/2015 thông qua việc đăng ký tăng vốn điều lệ sau khi kết thúc đợt chào bán riêng lẻ từ 3.504.657.610.000 đồng lên 3.614.657.610.000 đồng
- Vốn điều lệ trước phát hành: 3.504.657.610.000 đồng

- Vốn điều lệ 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

6.7. Tăng vốn lần 7

Tháng 10/2015 tăng vốn từ 3.614.657.610.000 đồng lên 3.671.657.610.000 đồng thông qua việc phát hành riêng lẻ cổ phần ưu đãi cổ tức chuyển đổi

- Cơ quan chấp thuận phát hành cổ phiếu: Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh và ĐHĐCĐ của Tập đoàn Novaland
- Căn cứ phát hành: Nghị quyết ĐHĐCĐ số 86/2015 NQ-NVLG ngày 11/09/2015 thông qua việc phát hành riêng lẻ
- Vốn điều lệ trước phát hành: 3.614.657.610.000 đồng
- Vốn điều lệ 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

6.8. Tăng vốn lần 8

Tháng 12/2015 tăng vốn từ 3.671.657.610.000 đồng lên 3.682.957.610.000 đồng thông qua việc phát hành riêng lẻ cổ phần ưu đãi cổ tức chuyển đổi

- Cơ quan chấp thuận phát hành cổ phiếu: Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh và ĐHĐCĐ của Tập đoàn Novaland
- Căn cứ phát hành: Nghị quyết ĐHĐCĐ số 137/2015 NQ-NVLG ngày 19/11/2015 thông qua việc phát hành
Quyết định của HĐQT ngày 07/12/2015 thông qua việc đăng ký tăng vốn điều lệ từ 3.671.657.610.000 đồng lên 3.682.957.610.000 đồng
- Vốn điều lệ trước phát hành: 3.671.657.610.000 đồng
- Vốn điều lệ 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 chuyển đổi thành 3 cổ phần phổ thông

6.9. Tăng vốn lần 9

Tháng 2/2016 tăng vốn từ 3.682.957.610.000 đồng lên 4.699.997.180.000 đồng thông qua việc phát hành cổ phần cho các cổ đông hiện hữu

- Cơ quan chấp thuận phát hành cổ phiếu: Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh và ĐHĐCĐ của Tập đoàn Novaland
- Căn cứ phát hành: Nghị quyết ĐHĐCĐ số 05/2016 NQ-NVLG ngày 03/02/2016 thông qua việc đăng ký tăng vốn điều lệ từ 3.682.957.610.000 đồng lên 4.699.997.180.000 đồng
- Vốn điều lệ trước phát hành: 3.682.957.610.000 đồng
- Vốn điều lệ 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

6.10. Tăng vốn lần 10

Tháng 8/2016 tăng vốn từ 4.699.997.180.000 đồng lên 5.219.992.340.000 đồng thông qua việc phát hành cổ phần tăng vốn cổ phần từ nguồn VCSH

- Cơ quan chấp thuận phát hành cổ phiếu: Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh và ĐHĐCĐ của Tập đoàn Novaland
- Căn cứ phát hành: Nghị quyết ĐHĐCĐ số 106/2016-NQ-NVLG ngày 21/07/2016 thông qua phương án phát hành
- Vốn điều lệ trước phát hành: 4.699.997.180.000 đồng
- Vốn điều lệ 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

6.11. Tăng vốn lần 11

Tháng 11/2016 tăng vốn từ 5.219.992.340.000 đồng lên 5.741.992.340.000 đồng thông qua việc phát hành cổ phần riêng lẻ

- Cơ quan chấp thuận phát hành cổ phiếu: Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh và ĐHĐCĐ của Tập đoàn Novaland
- Căn cứ phát hành: Nghị quyết ĐHĐCĐ số 117/2016-NQ-NVLG ngày 21/07/2016 thông qua kế hoạch huy động vốn tăng vốn điều lệ Quyết định HĐQT số 202/QĐ-HĐQT ngày 26/10/2016 thông qua phương án phát hành cổ phần riêng lẻ
- Vốn điều lệ trước phát hành: 5.219.992.340.000 đồng
- Vốn điều lệ 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

6.12. Tăng vốn lần 12

Tháng 11/2016 tăng vốn từ 5.741.992.340.000 đồng lên 5.961.992.340.000 đồng do chuyển đổi cổ phần ưu đãi cổ tức chuyển đổi thành cổ phần phổ thông

- Cơ quan chấp thuận phát hành cổ phiếu: Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh và ĐHĐCĐ của Tập đoàn Novaland
- Căn cứ phát hành: Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên số số 120/2016-NQ-NVLG ngày 21/07/2016 thông qua việc chuyển đổi cổ phần ưu đãi cổ tức chuyển đổi thành cổ phần phổ thông
QĐ HĐQT số 212A/QĐ-HĐQT ngày 24/11/2016 thông qua việc chuyển đổi cổ phần ưu đãi cổ tức chuyển đổi
- Vốn điều lệ trước phát hành: 5.741.992.340.000 đồng
- Vốn điều lệ 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

6.13. Tăng vốn lần 13

Tháng 6/2017 tăng vốn từ 5.961.992.340.000 đồng lên 6.296.587.880.000 đồng thông qua việc phát hành cổ phần riêng lẻ để hoán đổi nợ

- Cơ quan chấp thuận phát hành cổ phiếu: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và ĐHĐCĐ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- Căn cứ phát hành: Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên số 07/2017-NQ-NVLG ngày 27/4/2017 về việc thông qua kế hoạch phát hành riêng lẻ tăng Vốn điều lệ
Công văn số 4431/UBCK-QLCB của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ban hành ngày 30/6/2017 về việc báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ
- Vốn điều lệ trước phát hành: 5.961.992.340.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành: 6.296.587.880.000 đồng
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng số lượng cổ phần phát hành: 33.459.554 cổ phần
- Phương thức tăng vốn: Phát hành cổ phần riêng lẻ để hoán đổi nợ

6.14. Tăng vốn lần 14

Tháng 12/2017 tăng vốn từ 6.296.587.880.000 đồng lên 6.496.587.880.000 đồng thông qua việc phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty đợt 1 (ESOP 1)

- Cơ quan chấp thuận phát hành cổ phiếu: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và ĐHĐCĐ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

- Căn cứ phát hành: Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên số 09/2017-NQ-NVLG ngày 27/4/2017 về việc phát hành cổ phần theo Chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP)
Công văn số 284/UBCK-QLCB của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ban hành ngày 12/01/2018 về báo cáo kết quả phát hành ESOP của NVL
- Vốn điều lệ trước phát hành: 6.296.587.880.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành: 6.496.587.880.000 đồng
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng số lượng cổ phần phát hành: 20.000.000 cổ phần
- Phương thức tăng vốn: Phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty

6.15. Tăng vốn lần 15

Tháng 2/2018 tăng vốn từ 6.496.587.880.000 đồng lên 6.594.687.500.000 đồng thông qua việc phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty đợt 2 (ESOP 2)

- Cơ quan chấp thuận phát hành cổ phiếu: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và ĐHĐCĐ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- Căn cứ phát hành: Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên số 09/2017-NQ-NVLG ngày 27/4/2017 về việc phát hành cổ phần theo Chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP)
Công văn số 1407/UBCK-QLCB của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ban hành ngày 09/3/2018 về báo cáo kết quả phát hành ESOP của NVL
- Vốn điều lệ trước phát hành: 6.496.587.880.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành: 6.594.687.500.000 đồng
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần

- Tổng số lượng cổ phần phát hành: 9.809.962 cổ phần
- Phương thức tăng vốn: Phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty

6.16. Tăng vốn lần 16

Tháng 3/2018 tăng vốn từ 6.594.687.500.000 đồng lên 8.617.859.280.000 đồng thông qua việc phát hành cổ phần tăng vốn cổ phần từ nguồn VCSH

- Cơ quan chấp thuận phát hành cổ phiếu: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và ĐHĐCĐ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- Căn cứ phát hành: Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên số 08/2017-NQ-NVLG ngày 27/4/2017 về việc thông qua kế hoạch phát hành cổ phần để tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu (cổ phiếu thưởng)
Công văn số 2135/UBCK-QLCB của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ban hành ngày 09/4/2018 về việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu của NVL
- Vốn điều lệ trước phát hành: 6.594.687.500.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành: 8.617.859.280.000 đồng
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng số lượng cổ phần phát hành: 202.317.178 cổ phần
- Phương thức tăng vốn: Phát hành cổ phần tăng vốn cổ phần từ nguồn VCSH

6.17. Tăng vốn lần 17

Tháng 5/2018 tăng vốn từ 8.617.859.280.000 đồng lên 9.142.859.280.000 đồng thông qua việc phát hành cổ phần riêng lẻ

- Cơ quan chấp thuận phát hành cổ phiếu: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và ĐHĐCĐ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

- Căn cứ phát hành: Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên số 05/2018-NQ-NVLG ngày 28/2/2018 về việc thông qua kế hoạch phát hành cổ phần riêng lẻ và tăng vốn điều lệ.
Công văn số 3149/UBCK-QLCB của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ban hành ngày 18/5/2018 về việc báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ của NVL.
- Vốn điều lệ trước phát hành: 8.617.859.280.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành: 9.142.859.280.000 đồng
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng số lượng cổ phần phát hành: 52.500.000 cổ phần
- Phương thức tăng vốn: Phát hành cổ phần riêng lẻ

6.18. Tăng vốn lần 18

Tháng 12/2018 tăng vốn từ 9.142.859.280.000 đồng lên 9.146.066.740.000 đồng thông qua việc Phát hành cổ phần phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi

- Cơ quan chấp thuận phát hành cổ phiếu: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và ĐHĐCĐ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- Căn cứ phát hành: Nghị quyết ĐHĐCĐ số 19/2018-NQ-NVLG ngày 26/4/2018 thông qua kế hoạch phát hành để chuyển đổi Trái phiếu
Công văn số 8076/UBCK-QLCB của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ban hành ngày 06/12/2018 về việc báo cáo kết quả chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu của NVL
- Vốn điều lệ trước phát hành: 9.142.859.280.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành: 9.146.066.740.000 đồng
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng số lượng cổ phần phát hành: 320.746 cổ phần

- Phương thức tăng vốn: Phát hành cổ phần phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi

6.19. Tăng vốn lần 19

Tháng 1/2019 tăng vốn từ 9.146.066.740.000 đồng lên 9.372.766.740.000 đồng thông qua việc phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty

- Cơ quan chấp thuận phát hành cổ phiếu: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và ĐHĐCĐ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- Căn cứ phát hành: Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên số 12/2019-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 26/04/2019 Thông qua Phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2019
Công văn số 8524/UBCK-QLCB của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ban hành ngày 28/12/2018 về báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu ESOP của NVL
- Vốn điều lệ trước phát hành: 9.146.066.740.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành: 9.372.766.740.000 đồng
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng số lượng cổ phần phát hành: 22.670.000 cổ phần
- Phương thức tăng vốn: Phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty

6.20. Tăng vốn lần 20

Tháng 12/2019 tăng vốn từ 9.372.766.740.000 đồng lên 9.558.807.970.000 đồng thông qua việc phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty

- Cơ quan chấp thuận phát hành cổ phiếu: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và ĐHĐCĐ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- Căn cứ phát hành: Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên số 12/2019-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 26/4/2019 thông qua kế hoạch phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP) năm 2019
Công văn số 7407/UBCK-QLCB của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ban hành ngày 11/12/2019 về báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu ESOP của NVL
- Vốn điều lệ trước phát hành: 9.372.766.740.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành: 9.558.807.970.000 đồng
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng số lượng cổ phần phát hành: 18.604.123 cổ phần
- Phương thức tăng vốn: Phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty

6.21. Tăng vốn lần 21

Tháng 12/2019 tăng vốn từ 9.558.807.970.000 đồng lên 9.695.407.970.000 đồng thông qua việc chuyển đổi cổ phần ưu đãi thành cổ phần phổ thông

- Cơ quan chấp thuận phát hành cổ phiếu: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và ĐHĐCĐ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

- Căn cứ phát hành: Nghị quyết ĐHĐCĐ số 03/2019-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 04/01/2019 Thông qua việc phát hành riêng lẻ CPPT để hoán đổi CP ưu đãi cổ tức chuyển đổi Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên số 13/2019-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 26/04/2019 thông qua điều chỉnh thời gian phát hành CP phổ thông để chuyển đổi CP ưu đãi cổ tức chuyển đổi Công văn số 1238/UBCK-QLCB của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ban hành ngày 28/02/2020 về báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để chuyển đổi cổ phiếu ưu đãi
- Vốn điều lệ trước phát hành: 9.558.807.970.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành: 9.695.407.970.000 đồng
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng số lượng cổ phần phát hành: 13.660.000 cổ phần
- Phương thức tăng vốn: Chuyển đổi cổ phần ưu đãi thành cổ phần phổ thông

6.22. Tăng vốn lần 22

Tháng 8/2020 tăng vốn từ 9.695.407.970.000 đồng lên 9.708.312.670.000 đồng thông qua việc phát hành cổ phần phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi

- Cơ quan chấp thuận phát hành cổ phiếu: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và ĐHĐCĐ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

- Căn cứ phát hành: Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/2019-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 04/01/2019 về phát hành cổ phần phổ thông để chuyển đổi Trái phiếu chuyển đổi quốc tế Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên số 14/2020-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 5/6/2020 thông qua việc điều chỉnh Phương án phát hành cổ phần để chuyển đổi trái phiếu.

Nghị quyết HĐQT số 130/2020-NĐ.HĐQT-NVLG ngày 23/09/2020 thông qua việc đăng ký tăng vốn sau đợt Phát hành cổ phần phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi

Công văn số 5654/UBCK-QLCB của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ban hành ngày 18/9/2020 về báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu
- Vốn điều lệ trước phát hành: 9.695.407.970.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành: 9.708.312.670.000 đồng
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng số lượng cổ phần phát hành: 1.290.470 cổ phần
- Phương thức tăng vốn: Phát hành cổ phần phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi

6.23. Tăng vốn lần 23

Ngày 14/09/2020 tăng vốn từ 9.701.860.320.000 đồng lên 9.710.210.420.000 đồng thông qua việc phát hành cổ phần phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi

- Cơ quan chấp thuận phát hành cổ phiếu: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và ĐHĐCĐ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

- Căn cứ phát hành: Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/2019-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 04/01/2019 về phát hành cổ phần phổ thông để chuyển đổi Trái phiếu chuyển đổi quốc tế Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên số 14/2020-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 5/6/2020 thông qua việc điều chỉnh Phương án phát hành cổ phần để chuyển đổi trái phiếu Nghị quyết HĐQT số 131/2020-NĐ.HĐQT-NVLG ngày 28/09/2020 thông qua việc đăng ký tăng vốn sau đợt Phát hành cổ phần phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi Công văn số 5783/UBCK-QLCB của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ban hành ngày 24/9/2020 về báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu
- Vốn điều lệ trước phát hành: 9.701.860.320.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành: 9.710.210.420.000 đồng
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng số lượng cổ phần phát hành: 189.775 cổ phần
- Phương thức tăng vốn: Phát hành cổ phần phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi

6.24. Tăng vốn lần 24

Ngày 25/09/2020 tăng vốn từ 9.710.210.420.000 đồng lên 9.855.641.520.000 đồng thông qua việc phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động

- Cơ quan chấp thuận phát hành cổ phiếu: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và ĐHĐCĐ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

- Căn cứ phát hành: Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên số 13/2020-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 5/6/2020 thông qua kế hoạch phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2020 của Công ty. Công văn số 5980/UBCK-QLCB của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ban hành ngày 06/10/2020 về báo kết quả phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động.
- Vốn điều lệ trước phát hành: 9.710.210.420.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành: 9.855.641.520.000 đồng
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng số lượng cổ phần phát hành: 14.543.110 cổ phần
- Phương thức tăng vốn: Phát hành cổ phần phổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động

6.25. Tăng vốn lần 25

Ngày 04/11/2020 tăng vốn từ 9.855.641.520.000 đồng lên 9.857.159.720.000 đồng thông qua việc phát hành cổ phần phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi

- Cơ quan chấp thuận phát hành cổ phiếu: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và ĐHĐCĐ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

- Căn cứ phát hành: Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/2019-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 04/01/2019 về phát hành cổ phần phổ thông để chuyển đổi Trái phiếu chuyển đổi quốc tế Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên số 14/2020-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 5/6/2020 thông qua việc điều chỉnh Phương án phát hành cổ phần để chuyển đổi trái phiếu Nghị quyết HĐQT số 157/2020-NĐ.HĐQT-NVLG ngày 04/11/2020 thông qua việc phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi quốc tế Công văn số 6885/UBCK-QLCB của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ban hành ngày 19/11/2020 về báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu
- Vốn điều lệ trước phát hành: 9.855.641.520.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành: 9.857.159.720.000 đồng
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng số lượng cổ phần phát hành: 151.820 cổ phần
- Phương thức tăng vốn: Phát hành cổ phần phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi

6.26. Tăng vốn lần 26

Ngày 16/11/2020 tăng vốn từ 9.857.159.720.000 đồng lên 9.860.955.220.000 đồng thông qua việc phát hành cổ phần phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi

- Cơ quan chấp thuận phát hành cổ phiếu: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và ĐHĐCĐ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

- Căn cứ phát hành: Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/2019-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 04/01/2019 về phát hành cổ phần phổ thông để chuyển đổi Trái phiếu chuyển đổi quốc tế Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên số 14/2020-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 5/6/2020 thông qua việc điều chỉnh Phương án phát hành cổ phần để chuyển đổi trái phiếu
Nghị quyết HĐQT số 162/2020-NĐ.HĐQT-NVLG ngày 16/11/2020 thông qua việc phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi.
- Vốn điều lệ trước phát hành: 9.857.159.720.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành: 9.860.955.220.000 đồng
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng số lượng cổ phần phát hành: 379.550 cổ phần
- Phương thức tăng vốn: Phát hành cổ phần phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi

6.27. Tăng vốn lần 27

Ngày 07/12/2020 tăng vốn từ 9.860.955.220.000 đồng lên 9.862.852.970.000 đồng thông qua việc phát hành cổ phần phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi

- Cơ quan chấp thuận phát hành cổ phiếu: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và ĐHĐCĐ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

- Căn cứ phát hành: Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/2019-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 04/01/2019 về phát hành cổ phần phổ thông để chuyển đổi Trái phiếu chuyển đổi quốc tế Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên số 14/2020-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 5/6/2020 thông qua việc điều chỉnh Phương án phát hành cổ phần để chuyển đổi trái phiếu
Nghị quyết HĐQT số 175/2020-NĐ.HĐQT-NVLG ngày 07/12/2020 thông qua việc phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi.
- Vốn điều lệ trước phát hành: 9.860.955.220.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành: 9.862.852.970.000 đồng
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng số lượng cổ phần phát hành: 189.775 cổ phần
- Phương thức tăng vốn: Phát hành cổ phần phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi

7. Hoạt động kinh doanh

Tập đoàn Novaland hiện là một trong những nhà phát triển BĐS hàng đầu tại khu vực TP Hồ Chí Minh với những dự án tập trung vào phân khúc khách hàng trung và cao cấp. Hoạt động kinh doanh chính của Tổ Chức Phát Hành là tập trung vào phát triển, kinh doanh và quản lý các dự án khu phức hợp căn hộ – thương mại – văn phòng – dịch vụ. Doanh thu thuần hợp nhất năm 2017 đạt 11.632 tỷ đồng; doanh thu thuần hợp nhất năm 2018 đạt 15.290 tỷ đồng; năm 2019, doanh thu thuần hợp nhất đạt 10.931 tỷ đồng. 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.

Trên hành trình 28 năm qua, bằng niềm đam mê, sự tập trung và kiên định với mục tiêu, Novaland trở thành Nhà Đầu tư - Phát triển bất động sản uy tín với danh mục sản phẩm đa dạng bao gồm căn hộ, biệt thự, nhà phố, trung tâm thương mại, văn phòng, bất động sản nghỉ dưỡng... tại các vị trí chiến lược trọng điểm của TP.HCM và các tỉnh thành khác.

7.1. Danh mục các Dự án Bất động sản đã và đang phát triển

7.1.1. Danh mục Dự án Bất động sản trung tâm

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Loại hình Công ty	Tỷ lệ sở hữu của Novaland (%)	Loại hình sản phẩm	Vị trí	Diện tích đất (m ²)	Tổng số sản phẩm	Tỷ lệ hấp thụ (%)	Giới thiệu Dự án
DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH, ĐÃ BÀN GIAO VÀ ĐANG BÀN GIAO: 23										
1	Sunrise City	CTCP Đầu tư Địa ốc No Va	Công ty con	99,91	Căn hộ, Office-tel, Thương mại, Bãi đậu xe	Quận 7	51.261	2.711	99,0	<ul style="list-style-type: none"> ▪ GD 1: Q2/2009 ▪ GD 2: Q2/2011 ▪ GD 3: Q1/2013
2	Lucky Palace	Công ty TNHH Nova Lucky Palace	Công ty con	100,00	Căn hộ, Thương mại	Quận 6	3.876	564	98,4	Q3/2014
3	Sunrise Riverside	Công ty TNHH BDS Nova Riverside	Công ty con	99,97	Căn hộ, Office-tel, Thương mại	Huyện Nhà Bè	39.305	3.327	88,8	Q3/2015

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Loại hình Công ty	Tỷ lệ sở hữu của Novaland (%)	Loại hình sản phẩm	Vị trí	Diện tích đất (m ²)	Tổng số sản phẩm	Tỷ lệ hấp thụ (%)	Giới thiệu Dự án
4	Lakeview City	Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21	Công ty con	98,96	Khu đô thị	Quận 2	301.060	960	99,7	Q2/2016
5	Lexington Residence	CTCP BDS Nova Lexington	Đã bán Q3/2017		Căn hộ, Office-tel, Văn phòng, Thương mại	Quận 2	19.928	1.493	99,8	Q1/2014
6	Tropic Garden Residence	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va			Căn hộ, Thương mại	Quận 2	25.028	814	99,8	<ul style="list-style-type: none"> ▪ GD 1: Q3/2012 ▪ GD 2: Q3/2014
7	The Sun Avenue Residence	Công ty TNHH BDS Gia Phú	Công ty con	99,99	Căn hộ, Office-tel, Thương mại	Quận 2	38.073	2.893	99,5	Q1/2015

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Loại hình Công ty	Tỷ lệ sở hữu của Novaland (%)	Loại hình sản phẩm	Vị trí	Diện tích đất (m ²)	Tổng số sản phẩm	Tỷ lệ hấp thụ (%)	Giới thiệu Dự án
8	Lucky Dragon Residence	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va			Căn hộ, Nhà phố	Quận 9	9.024	149	98,7	Q2/2014
9	Wilton Tower	CTCP Cao ốc Phương Đông	Công ty con	99,88	Căn hộ, Office-tel, Thương mại	Quận Bình Thạnh	7.169	561	99,6	Q3/2015
10	Galaxy 9 Residence	CTCP Đầu tư Phát triển BĐS Bình An	Đã bán Q3/2017		Căn hộ, Văn phòng, Thương mại	Quận 4	6.228	523	100	Q1/2014
11	Icon 56	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va			Căn hộ, Thương mại	Quận 4	2.904	313	99,7	Q1/2014

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Loại hình Công ty	Tỷ lệ sở hữu của Novaland (%)	Loại hình sản phẩm	Vị trí	Diện tích đất (m ²)	Tổng số sản phẩm	Tỷ lệ hấp thụ (%)	Giới thiệu Dự án
12	Rivergate Residence	Công ty TNHH Nova Rivergate	Công ty con	99,77	Căn hộ, Office-tel, Văn phòng, Thương mại	Quận 4	7.069	1.337	84,0	Q4/2014
13	The Tresor Residence	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Nova Phúc Nguyên	Công ty con	99,89	Căn hộ, Office-tel, Văn phòng, Thương mại	Quận 4	5.780	718	99,9	Q4/2014
14	Saigon Royal Residence	CTCP Đầu tư và Thương mại Nhà Rồng	Công ty con	99,97	Căn hộ, Office-tel, Thương mại	Quận 4	6.669	774	98,8	Q2/2016
15	GardenGate Residence	CTCP No Va Festival	Công ty con	94,02	Căn hộ, Office-tel, Thương mại	Quận Phú Nhuận	4.887	420	99,5	Q4/2014

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Loại hình Công ty	Tỷ lệ sở hữu của Novaland (%)	Loại hình sản phẩm	Vị trí	Diện tích đất (m ²)	Tổng số sản phẩm	Tỷ lệ hấp thụ (%)	Giới thiệu Dự án
16	Kingston Residence	CTCP Nova Princess Residence	Công ty con	99,90	Căn hộ, Office-tel, Văn phòng, Nhà trẻ	Quận Phú Nhuận	4.604	402	97,3	Q2/2015
17	Orchard Garden	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va			Căn hộ, Office-tel	Quận Phú Nhuận	4.303	428	99,8	Q4/2014
18	The Prince Residence	CTCP The Prince Residence	Công ty con	99,81	Căn hộ, Office-tel, Thương mại	Quận Phú Nhuận	4.644	506	99,2	Q1/2013
19	Golden Mansion	Công ty TNHH Nova Sagel	Công ty con	83,81	Khu phức hợp nhà ở, Thương mại	Quận Phú Nhuận	15.129	727	99,7	Q3/2015

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Loại hình Công ty	Tỷ lệ sở hữu của Novaland (%)	Loại hình sản phẩm	Vị trí	Diện tích đất (m ²)	Tổng số sản phẩm	Tỷ lệ hấp thụ (%)	Giới thiệu Dự án
20	Orchard Parkview	Công ty TNHH Nova Nam Á	Công ty con	92,71	Căn hộ, Office-tel, Thương mại, Nhà trẻ	Quận Phú Nhuận	9.184	526	98,7	Q3/2015
21	Newton Residence	Công ty TNHH Merufa-Nova	Công ty con	99,88	Căn hộ, Office-tel, Văn phòng	Quận Phú Nhuận	2.807	253	94,9	Q2/2016
22	Richstar	CTCP Nova Richstar	Công ty con	99,98	Căn hộ, Thương mại	Quận Tân Phú	27.802	2.021	99,8	Q4/2015
23	Victoria Village	CTCP BĐS Thái Bình	Công ty con	99,95	Căn hộ, Biệt thự, Nhà ở thương mại	Quận 2	42.777	1.208	76,8	Q2/2017 ⁽¹⁾
Tổng cộng dự án đã hoàn thành, đã bàn giao và đang bàn giao							639.511	23.628		

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Loại hình Công ty	Tỷ lệ sở hữu của Novaland (%)	Loại hình sản phẩm	Vị trí	Diện tích đất (m ²)	Tổng số sản phẩm	Tỉ lệ hấp thụ (%)	Giới thiệu Dự án
DỰ ÁN ĐANG PHÁT TRIỂN⁽²⁾: 6										
24	Sunrise Cityview	CTCP Địa ốc Nhật Hoa	Công ty con	99,81	Căn hộ, Office-tel, Thương mại	Quận 7	15.720	1.378	97,7	Q2/2015
25	Golf Park Residence	CTCP Đầu tư Địa ốc No Va	Công ty con	99,91	Nhà phố, Biệt thự	Quận 9	25.398	95	100,0	Q3/2015
26	Botanica Premier	Công ty TNHH Nova Sasco	Công ty con	99,99	Căn hộ, Office-tel, Thương mại	Quận Tân Bình	16.330	1.039	99,1	Q1/2016
27	The Grand Manhattan & Soho Residence	CTCP Phát Triển Đất Việt	Công ty con	99,67	Căn hộ, Thương mại	Quận 1	14.002	1.246	54,3	Q4/2018
28	The Palace Residence	Công ty TNHH Nova An Phú ⁽³⁾	Công ty con		Căn hộ, Thương mại	Quận 2	49.660	3.084	45,6	Q4/2018 ⁽¹⁾

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Loại hình Công ty	Tỷ lệ sở hữu của Novaland (%)	Loại hình sản phẩm	Vị trí	Diện tích đất (m ²)	Tổng số sản phẩm	Tỷ lệ hấp thụ (%)	Giới thiệu Dự án
29	Palm Marina	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Cửu Long	Công ty con	96,88	Nhà phố liên kế, Biệt thự	Quận 9	90.772	178	81,5	Q2/2019
Tổng cộng dự án đang phát triển							211.882	7.020		
TỔNG CỘNG DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH, ĐÃ BÀN GIAO, ĐANG BÀN GIAO VÀ ĐANG PHÁT TRIỂN							851.393	30.648		

Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

Ghi chú:

- (1) Thời điểm phát triển dự án
- (2) Không bao gồm Dự án Madison được tư vấn phát triển, và The Park Avenue được hợp tác phát triển
- (3) Dự án hợp tác phát triển

7.1.2. Danh mục Dự án Bất động sản Khu đô thị vệ tinh

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Loại hình Công ty	Tỷ lệ sở hữu của Novaland (%)	Loại hình sản phẩm	Vị trí	Diện tích đất (m ²)	Tổng số sản phẩm	Tỷ lệ hấp thụ %	Giới thiệu Dự án
1	Aqua City	Công ty TNHH Thành phố Aqua	Công ty con	69,9	Biệt Thự đơn lập, song lập, Nhà phố liên kế, Nhà phố thương mại	Đông Nai	1.105.400	2.065 ⁽¹⁾	33,4	Q2/2019
2	Aqua Riverside City (đã giới thiệu phân khu The Elite)	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	Công ty con	66,6		Đông Nai	767.500	1.687 ⁽¹⁾	18,6	Q2/2019

Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

7.1.3. Danh mục Dự án Bất động sản Nghỉ dưỡng

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Loại hình sản phẩm	Vị trí	Diện tích đất (m2)	Tổng số sản phẩm	Tỉ lệ hấp thụ %	Công bố Dự án
DỰ ÁN ĐANG HOẠT ĐỘNG: 1								
1	Azerai Can Tho Resort	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va	BDS Nghỉ dưỡng	Cần Thơ	194.342	Bungalow: 30		Hoạt động Q4/2017
DỰ ÁN ĐANG PHÁT TRIỂN: 4								
2	NovaHills Mui Ne Resort & Villas	CTCP Huỳnh Gia Huy	BDS Nghỉ dưỡng	Phan Thiết	399.310	Biệt thự: 603	89,1	Q4/2018
3	NovaBeach Cam Ranh Resort & Villas	Công ty TNHH Carava Resort	BDS Nghỉ dưỡng	Nha Trang	226.222	Bungalow: 26 Biệt thự: 182 Condotel: 1.706	12,7	Q4/2018

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Loại hình sản phẩm	Vị trí	Diện tích đất (m2)	Tổng số sản phẩm	Tỉ lệ hấp thụ %	Công bố Dự án
4	NovaWorld Phan Thiet	Công ty TNHH Delta-Valley Bình Thuận	BDS Nghỉ dưỡng	Phan Thiết	9.863.300	15.351 ⁽¹⁾	13,8	Q2/2019
5	NovaWorld Ho Tram – The Tropicana	Công ty TNHH The Forest City	BDS Nghỉ dưỡng	Bà Rịa - Vũng Tàu	998.830	1.919 ⁽¹⁾	32,6	Q2/2019

Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

Ghi chú:

(1) Số lượng sản phẩm dự kiến

7.2. Một số dự án bất động sản tiêu biểu

7.2.1. Dự án Galaxy 9 Residence



7.2.1.1. Tổng quan

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

7.2.1.2. Thông tin dự án

Đơn vị phát triển : **Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản Bình An**

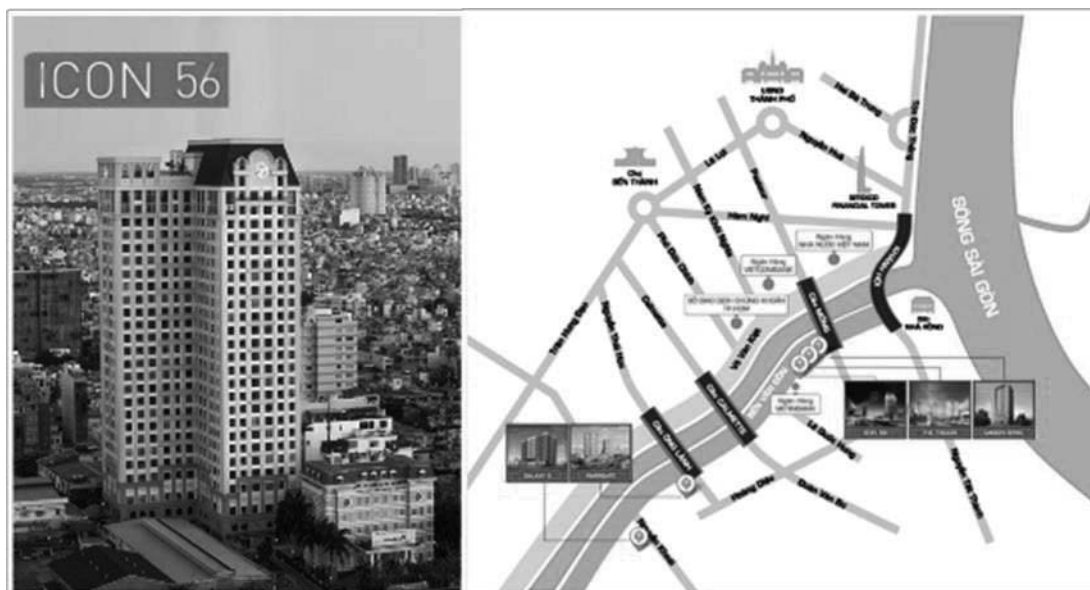
Vị trí : Số 9 Nguyễn Khoái, Phường 1, Quận 4, TP.HCM

Diện tích đất : 6.228 m²

Quy mô dự án :

- Loại hình đầu tư: căn hộ và khu thương mại
- Số tầng: 21 tầng
- Số lượng sản phẩm: 523 sản phẩm
- Diện tích trung bình mỗi sản phẩm: 50, 60, 70, 90 m²

7.2.2. Dự án Icon 56



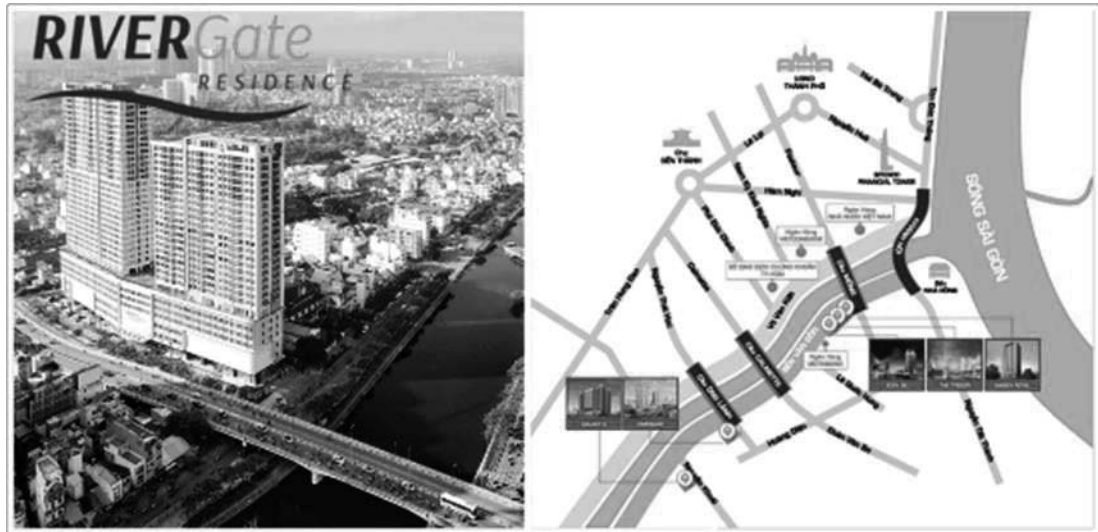
7.2.2.1. Tổng quan

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

7.2.2.2. Thông tin dự án

- Đơn vị phát triển : **Tập đoàn Novaland**
- Vị trí : 56 Bến Vân Đồn, Quận 4, TP.HCM
- Diện tích đất : 2.904 m²
- Quy mô dự án :
- Loại hình đầu tư: căn hộ và khu thương mại
 - Số tầng: 25 tầng
 - Số lượng sản phẩm: 313 sản phẩm
 - Diện tích trung bình mỗi sản phẩm: 50, 80, 90, 112 m²

7.2.3. Dự án Rivergate Residence



7.2.3.1. Tổng quan

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

7.2.3.2. Thông tin dự án

- Đơn vị phát triển : **Công ty TNHH Nova Rivergate**
- Vị trí : 151 - 155 Bến Vân Đồn, Phường 6, Quận 4, TP.HCM
- Diện tích đất : 7.069 m²
- Quy mô dự án :
 - Loại hình đầu tư: căn hộ, officetel và khu thương mại
 - Số tầng: 33 tầng
 - Số lượng sản phẩm: 1.337 sản phẩm
 - Diện tích trung bình mỗi sản phẩm: 57, 75, 95, 115 m²

7.2.4. Dự án The Tresor Residence



7.2.4.1. Tổng quan

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

7.2.4.2. Thông tin dự án

- Đơn vị phát triển : **Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Nova Phúc Nguyên**
- Vị trí : 39 Bến Vân Đồn, Phường 12, Quận 4, TP.HCM
- Diện tích đất : 5.780m²
- Quy mô dự án :
- Loại hình đầu tư: căn hộ, officetel, văn phòng, thương mại
 - Số tầng: 33 tầng (khu 1), 18 tầng (khu 2)
 - Số lượng sản phẩm: 718 sản phẩm
 - Diện tích trung bình mỗi sản phẩm: 60, 65, 75, 120 m²

7.2.5. Dự án Lexington Residence



7.2.5.1. Tổng quan

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

7.2.5.2. Thông tin dự án

Đơn vị phát triển : **Công ty CP Bất động sản Nova Lexington**

(Tập đoàn Novaland đã thoái vốn vào Quý 3/2017)

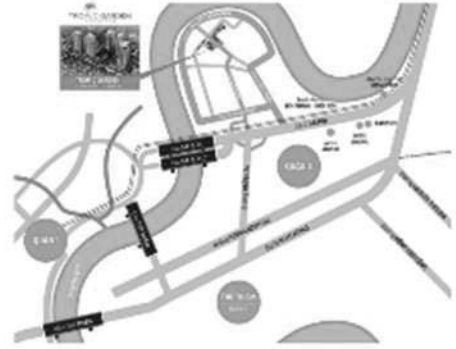
Vị trí : 67 Mai Chí Thọ, Phường An Phú, Quận 2, TP.HCM

Diện tích đất : 19.928 m²

Quy mô dự án :

- Loại hình đầu tư: căn hộ, officetel, văn phòng, thương mại
- Số tầng: 25 tầng
- Số lượng sản phẩm: 1.493 sản phẩm
- Diện tích trung bình mỗi sản phẩm: 49, 75, 95 m²

7.2.6. Dự án Tropic Garden



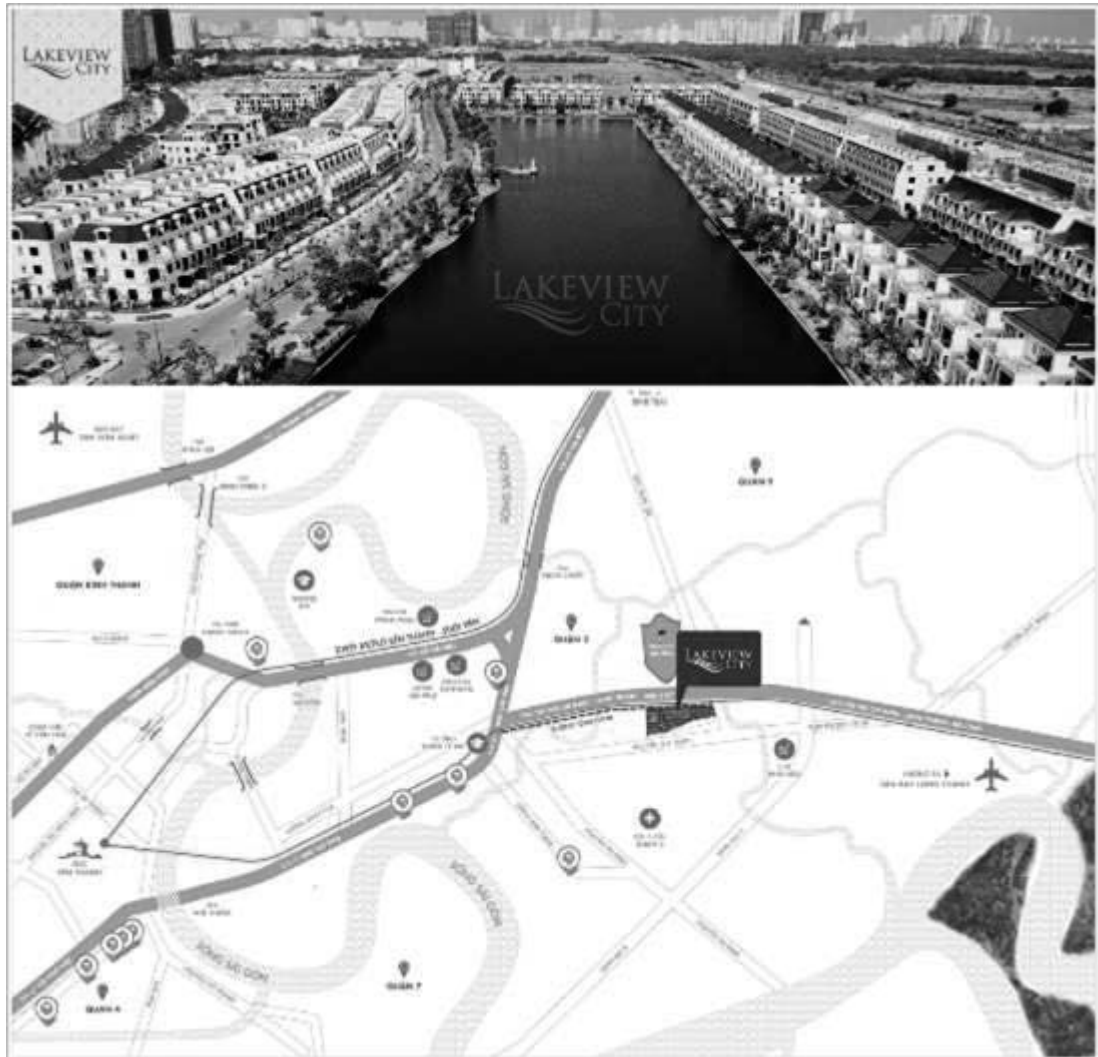
7.2.6.1. Tổng quan

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

7.2.6.2. Thông tin dự án

- Đơn vị phát triển : **CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va**
- Vị trí : Số 49, Đường 66, giáp trục Nguyễn Văn Hường, Phường Thảo Điền, Quận 2, TP.HCM
- Diện tích đất : 25.028 m²
- Quy mô dự án :
- Loại hình đầu tư: căn hộ, thương mại
 - Số tầng: 27 tầng
 - Số lượng sản phẩm: 814 sản phẩm
 - Diện tích trung bình mỗi sản phẩm: 80, 112, 134 m²

7.2.7. Dự án Lakeview City



7.2.7.1. Tổng quan

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

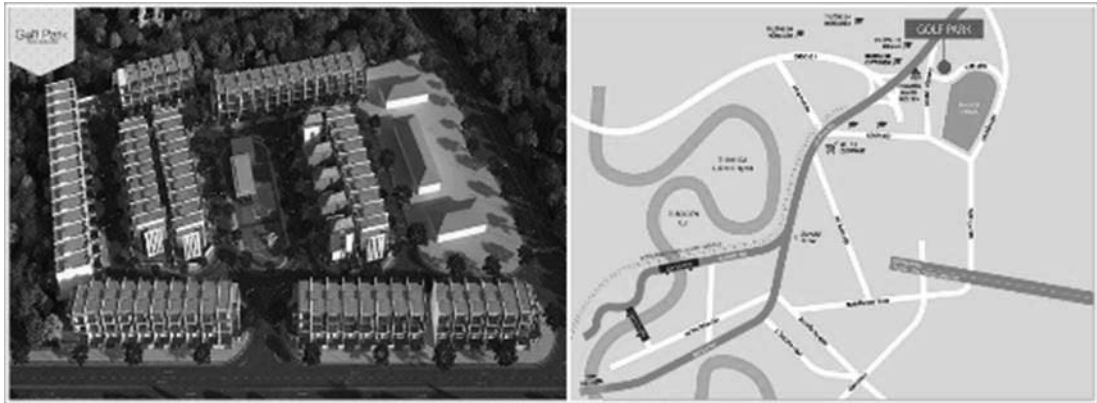
7.2.7.2. Thông tin dự án

Đơn vị phát triển : **Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21**

Vị trí : Mặt tiền Đường Song hành, Phường An Phú, Quận 2, TP.HCM

- Diện tích đất : 301.060 m²
- Quy mô dự án :
 - Loại hình đầu tư: nhà phố, biệt thự và khu thương mại
 - Số lượng sản phẩm: 960 sản phẩm
 - Diện tích trung bình mỗi sản phẩm: 270 m²

7.2.8. Dự án Golf Park Residence



7.2.8.1. Tổng quan

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

7.2.8.2. Thông tin dự án

- Đơn vị phát triển : **Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va**
- Vị trí : Mặt tiền sân golf Việt Nam, Phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9, TP.HCM
- Diện tích đất : 25.398 m²
- Quy mô dự án :
 - Loại hình đầu tư: nhà phố, biệt thự
 - Số lượng sản phẩm: 95 sản phẩm
 - Diện tích trung bình mỗi sản phẩm: 210, 220, 240 m²

7.2.9. Dự án Lucky Dragon Residence



7.2.9.1. Tổng quan

Dự án Lucky Dragon của Tập đoàn là dự án khu phức hợp đầu tiên của Tập đoàn tọa lạc tại khu dân cư hiện hữu của Quận 9. Nằm trên đường Đỗ Xuân Hợp, Phường Phước Long B, Quận 9, từ Lucky Dragon có thể dễ dàng di chuyển về Quận 2 trong vòng 5 phút và đến Quận Bình Thạnh và Quận 1, thông qua Cầu Sài Gòn 1 và Cầu Sài Gòn 2 trong vòng 15 phút. Dự án có vị trí giao thông hết sức thuận lợi, cách xa lộ Hà Nội chỉ 500m, gần tuyến Metro số 1 Bến Thành - Suối Tiên và liền kề Đường Cao Tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây. Với mô hình phức hợp khép kín, cư dân Lucky Dragon có thể an tâm với hệ thống an ninh 24/24 cùng đầy đủ các tiện nghi cuộc sống như hồ bơi, khuôn viên cây xanh, khu vui chơi trẻ em, đường nội khu...

7.2.9.2. Thông tin dự án

Đơn vị phát triển : **CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va**

Vị trí : 359 Đỗ Xuân Hợp, Phường Phước Long B, Quận 9, TP.HCM

Diện tích đất : 9.024 m²

Quy mô dự án :

- Loại hình đầu tư: căn hộ và nhà phố
- Số tầng: 13 tầng
- Số lượng sản phẩm: 149 sản phẩm
- Diện tích trung bình mỗi sản phẩm:
 - Căn hộ: 50, 65, 75, 90 m²
 - Nhà phố: 190, 225, 240 m²

7.2.10. Dự án Sunrise City



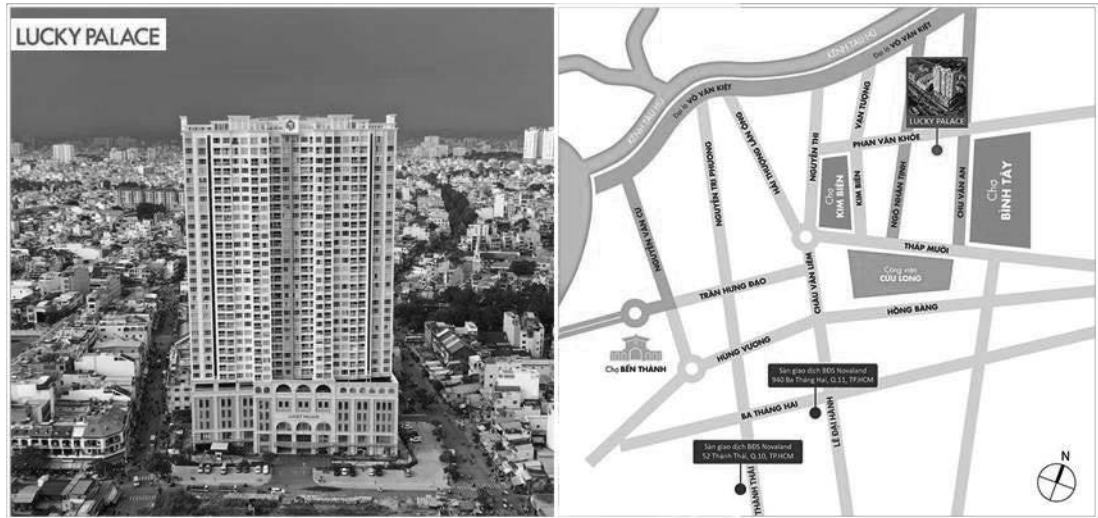
7.2.10.1. Tổng quan

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

7.2.10.2. Thông tin dự án

- Đơn vị phát triển : **Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va.**
- Vị trí : Số 23 - 25 - 27 Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Hưng, Quận 7, TP.HCM
- Diện tích đất : 51.261 m²
- Quy mô dự án :
- Loại hình đầu tư: căn hộ, officetel, thương mại, bãi đậu xe
 - Số tầng: 31 - 35 tầng
 - Số lượng sản phẩm: 2.711 sản phẩm
 - Diện tích trung bình mỗi sản phẩm: 70, 100, 130, 150 m²

7.2.11. Dự án Lucky Palace



7.2.11.1. Tổng quan

Dự án căn hộ Lucky Palace tọa lạc tại số 50 Phan Văn Khỏe, Quận 6, TP.HCM, sở hữu vị trí chiến lược trong khu vực giao thông sầm uất Chợ Lớn, Quận 6 với ba (03) mặt tiền đường Phan Văn Khỏe, Chu Văn An, Ngô Nhân Tịnh và nằm ngay trung tâm của các khu chợ lâu đời nổi tiếng như chợ Kim Biên, chợ Bình Tây và chợ Soái Kinh Lâm. Từ đây chỉ mất mười (10) phút để đến trung tâm tài chính Quận 1 thông qua Đại Lộ Võ Văn Kiệt và kết nối giao thông dễ dàng với các Quận 3, Quận 5, Quận 8, Quận 10 và Quận 11 cũng như di chuyển thuận lợi về các tỉnh miền tây thông qua đường cao tốc Sài Gòn – Trung Lương. Với vị trí cực kỳ thuận lợi về giao thương, Lucky Palace được phát triển theo ý tưởng một khu phức hợp hai trong một gồm khu kinh doanh thương mại và căn hộ cao cấp, tiện nghi và bảo đảm an ninh.

7.2.11.2. Thông tin dự án

- Đơn vị phát triển : **Công ty TNHH Nova Lucky Palace**
- Vị trí : Số 50 Phan Văn Khỏe, Quận 6, TP.HCM
- Diện tích đất : 3.876 m²
- Quy mô dự án :
- Loại hình đầu tư: căn hộ và khu thương mại
 - Số tầng: 33 tầng
 - Số lượng sản phẩm: 564 sản phẩm
 - Diện tích trung bình mỗi sản phẩm: 80, 85, 90, 115 m²

7.2.12. Dự án Prince Residence



7.2.12.1. Tổng quan

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

7.2.12.2. Thông tin dự án

- Đơn vị phát triển : **Công ty CP The Prince Residence**
- 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 và khu thương mại
 - Số tầng: 22 tầng
 - Số lượng sản phẩm: 506 sản phẩm
 - Diện tích trung bình mỗi sản phẩm: 50, 70, 90, 130 m²

7.2.13. Dự án Orchard Garden



7.2.13.1. Tổng quan

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

7.2.13.2. Thông tin dự án

- Đơn vị phát triển : **Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va**
- Vị trí : Số 128 Hồng Hà, Phường 9, Quận Phú Nhuận, TP.HCM
- Diện tích đất : 4.303 m²
- Quy mô dự án :
- Loại hình đầu tư: căn hộ, officetel
 - Số tầng: 18 tầng
 - Số lượng sản phẩm: 428 sản phẩm
 - Diện tích trung bình mỗi sản phẩm: 50, 75, 100 m²

7.2.14. Dự án GardenGate Residence



7.2.14.1. Tổng quan

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

7.2.14.2. Thông tin dự án

- Đơn vị phát triển : **Công ty CP No Va Festival**
- Vị trí : 8 Hoàng Minh Giám, Quận Phú Nhuận, TP.HCM
- Diện tích đất : 4.887 m²
- Quy mô dự án :
- Loại hình đầu tư: căn hộ, officetel và khu thương mại
 - Số tầng: 21 tầng
 - Số lượng sản phẩm: 420 sản phẩm
 - Diện tích trung bình mỗi sản phẩm: 75, 85, 100, 120 m²

7.2.15. Dự án Kingston Residence



7.2.15.1. Tổng quan

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

7.2.15.2. Thông tin dự án

- Đơn vị phát triển : **Công ty CP Nova Princess Residence**
- Vị trí : 146 Nguyễn Văn Trỗi, Quận Phú Nhuận, TP.HCM
- Diện tích đất : 4.604 m²
- Quy mô dự án :
- Loại hình đầu tư: căn hộ, office-tel, văn phòng
 - Số tầng: 22 tầng
 - Số lượng sản phẩm: 402 sản phẩm;
 - Diện tích trung bình mỗi sản phẩm: 60, 70, 80, 100 m²

7.2.16. Dự án Azerai Can Tho Resort



7.2.16.1. Tổng quan

Dự án Azerai Can Tho 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.

7.2.16.2. Thông tin dự án

- Đơn vị phát triển : **Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va**
- Vị trí : Phường Hưng Phú, Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ
- Diện tích đất : 194.342 m²
- Quy mô dự án :
 - Loại hình đầu tư: Bungalow
 - Số lượng sản phẩm: 30 Bungalow

7.2.17. Dự án The Sun Avenue Residence



7.2.17.1. Tổng quan

Khu Căn hộ The Sun Avenue tọa lạc ngay tại trung tâm hành chính Thủ Thiêm và trải dài hơn 350 m mặt tiền đại lộ Mai Chí Thọ. Dự án sở hữu vị trí giao thông liên vùng thuận tiện, là tâm điểm của các tuyến đường huyết mạch: Cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây, tuyến Đường Vành Đai Trong và kết nối trực tiếp với hầm vượt sông Sài Gòn để đến trung tâm Quận 1. Bên cạnh đó, dự án còn sở hữu thiết kế tinh tế, sáng tạo làm nổi bật sự thông thoáng giúp tầm nhìn không bị hạn chế. Với vị trí thuận lợi của mình, The Sun Avenue được thừa hưởng toàn bộ những tiện ích hiện đại của khu đô thị mới Thủ Thiêm: khu liên hợp thể dục thể thao, trung tâm tài chính, trung tâm văn hóa - giải trí - du lịch và cơ sở hạ tầng hiện đại.

7.2.17.2. Thông tin dự án

- Đơn vị phát triển : **Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú**
- Vị trí : 28 Mai Chí Thọ, Phường An Phú, Quận 2, TP.HCM
- Diện tích đất : 38.073 m²
- Quy mô dự án :
- Loại hình đầu tư: căn hộ, officetel và khu thương mại
 - Số tầng: 28 - 30 tầng
 - Số lượng sản phẩm: 2.893 sản phẩm
 - Diện tích trung bình mỗi sản phẩm: 55, 75, 90, 105 m²

7.2.18. Dự án Wilton Tower



7.2.18.1. 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 của căn hộ đảm bảo tất cả các phòng trong căn hộ đều có thể đón ánh sáng tự nhiên và sở hữu tầm nhìn thoáng đãng, tạo nên một không gian sống sinh thái ngay giữa lòng đô thị hiện đại.

7.2.18.2. Thông tin dự án

- Đơn vị phát triển : **Công ty CP Cao ốc Phương Đông**
- Vị trí : 1W Điện Biên Phủ, Quận Bình Thạnh, TP.HCM
- Diện tích đất : 7.169 m²
- Quy mô dự án :
- Loại hình đầu tư: căn hộ, officetel và khu thương mại
 - Số tầng: 22 tầng
 - Số lượng sản phẩm: 561 sản phẩm
 - Diện tích trung bình mỗi sản phẩm: 55, 70, 90, 95 m²

7.2.19. Dự án Golden Mansion



7.2.19.1. Tổng quan

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

7.2.19.2. Thông tin dự án

Đơn vị phát triển : **Công ty TNHH Nova Sagel**

Vị trí : 119 Phở Quang, Phường 9, Quận Phú Nhuận, TP.HCM

Diện tích đất : 15.129 m²

Quy mô dự án :

- Loại hình đầu tư: căn hộ, officetel, nhà phố và khu thương mại
- Số tầng: 22 tầng
- Số lượng sản phẩm: 727 sản phẩm
- Diện tích trung bình sản phẩm:
 - Căn hộ: 50, 70, 90, 100, 110 m²
 - Nhà phố: 285, 300, 360 m²

7.2.20. Dự án Saigon Royal Residence



7.2.20.1. Tổng quan

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

7.2.20.2. Thông tin dự án

- Đơn vị phát triển : **Công ty CP Đầu tư và Thương mại Nhà Rồng**
- Vị trí : 34 - 35 Bến Vân Đồn, Phường 12, Quận 4, TP.HCM
- Diện tích đất : 6.669 m²
- Quy mô dự án :
- Loại hình đầu tư: căn hộ, officetel và khu thương mại
 - Số tầng: 33 tầng
 - Số lượng sản phẩm: 774 sản phẩm
 - Diện tích trung bình mỗi sản phẩm: 55, 80, 90, 100, 110, 170 m²

7.2.22. Dự án Newton Residence



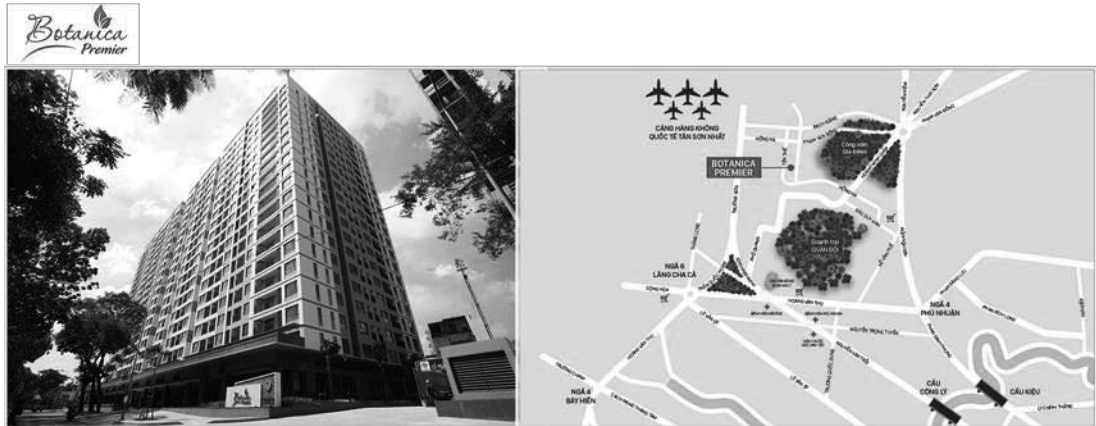
7.2.22.1. Tổng quan

Dự án Newton Residence tọa lạc tại khu vực chiến lược trung tâm Quận Phú Nhuận, nằm ngay mũi tàu giao nhau giữa 03 (ba) 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.

7.2.22.2. Thông tin dự án

- Đơn vị phát triển : **Công ty TNHH Merufa-Nova**
- Vị trí : 38 Trương Quốc Dung, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP.HCM
- Diện tích đất : 2.807 m²
- Quy mô dự án :
- Loại hình đầu tư: căn hộ, officetel và khu thương mại
 - Số tầng: 20 - 22 tầng
 - Số lượng sản phẩm: 253 sản phẩm
 - Diện tích trung bình mỗi sản phẩm: 75, 95, 100 m²

7.2.23. Dự án Botanica Premier



7.2.23.1. 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 (smarthome) với hệ thống thiết bị điều khiển tự động và an ninh theo dõi từ xa được lắp đặt sẵn trong mỗi căn hộ, góp phần đem tới trải nghiệm phong cách sống mới và hiện đại cho khách hàng.

7.2.23.2. Thông tin dự án

- Đơn vị phát triển : **Công ty TNHH Nova Sasco**
- Vị trí : 108 - 112B -114 Hồng Hà, Phường 2, Quận Tân Bình, TP.HCM
- Diện tích đất : 16.330 m²
- Quy mô dự án :
- Loại hình đầu tư: căn hộ, officetel và khu thương mại
 - Số tầng: 20 tầng
 - Số lượng sản phẩm: 1.039 sản phẩm
 - Diện tích trung bình mỗi sản phẩm: 50, 55, 65, 70, 90 m²

7.2.24. Dự án Richstar



7.2.24.1. Tổng quan

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

7.2.24.2. Thông tin dự án

- Đơn vị phát triển : **Công ty CP Nova Richstar**
- Vị trí : 239-241 & 278 Hòa Bình, Phường Hiệp Tân, Quận Tân Phú, TP.HCM
- Diện tích đất : 27.802 m²
- Quy mô dự án :
- Loại hình đầu tư: căn hộ và khu thương mại
 - Số tầng: 22 tầng
 - Số lượng sản phẩm: 2.021 sản phẩm
 - Diện tích trung bình mỗi sản phẩm: 50, 65, 80, 90, 95 m²

7.2.25. Dự án Victoria Village



7.2.25.1. Tổng quan

Khu Dân cư phức hợp cao cấp Victoria Village tọa lạc tại mặt tiền đường Đồng Văn Cống, liền ngay trục huyết mạch Mai Chí Thọ (Thanh Mỹ Lợi, Q.2, TP.HCM). Thừa hưởng trọn vẹn giá trị của khu Đông TP.HCM cộng hưởng ưu thế kết nối với quần thể tiện ích lân cận, Victoria Village sẽ sớm là khu dân cư văn minh, sầm uất và tài sản BĐS có giá trị gia tăng bền vững. Victoria Village sở hữu 04 mặt tiền đường Đồng Văn Cống, đường Trương Văn Bang, đường Lâm Quang Ky và đường Nguyễn Mộng Tuân, nơi được xem là tâm điểm kết nối tam giác vàng 03 khu đô thị lớn của TP.HCM: Thủ Thiêm – Thanh Mỹ Lợi – Nam Sài Gòn.

7.2.25.2. Thông tin dự án

- Đơn vị phát triển : **Công ty cổ phần Bất động sản Thái Bình**
- Vị trí : Mặt tiền Đường Đồng Văn Cống, Phường Thanh Mỹ Lợi, Quận 2, TPHCM
- Diện tích đất : 42.777 m²
- Quy mô dự án :
- Loại hình đầu tư: căn hộ và nhà phố, biệt thự
 - Số tầng: 25 tầng
 - Số lượng sản phẩm: 1.208 sản phẩm
 - Diện tích trung bình mỗi sản phẩm: 50, 65, 80, 90, 95 m²

7.2.27. Dự án Sunrise Riverside



7.2.27.1. 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 08 (tám) 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.

7.2.27.2. Thông tin dự án

- Đơn vị phát triển : **Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside**
- Vị trí : Nguyễn Hữu Thọ, Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, TP.HCM
- Diện tích đất : 39.305 m²
- Quy mô dự án :
- Loại hình đầu tư: căn hộ, officetel và khu thương mại
 - Số tầng: 20 - 25 tầng
 - Số lượng sản phẩm: 3.327 sản phẩm
 - Diện tích trung bình mỗi căn hộ: 55, 80, 95, 120 m²

7.3. Giá trị sản lượng sản phẩm qua các năm

Năm 2019, Tập đoàn đã triển khai giới thiệu loạt dự án BĐS Nghỉ dưỡng và Đô thị vệ tinh. Các dự án này sẽ bắt đầu được bàn giao trong các năm tới. Đóng góp chính vào Doanh thu trong năm 2019 chủ yếu đến từ bàn giao các sản phẩm căn hộ, lô văn phòng, lô thương mại, nhà phố, biệt thự của các dự án tại TP.HCM. Trong đó, sản phẩm căn hộ vẫn đóng góp lớn nhất với 60% cơ cấu tổng Doanh thu.

Bảng 6: Cơ cấu Doanh thu theo loại hình sản phẩm

Đơn vị tính doanh thu: Tỷ đồng

Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2018		Năm 2019		9 tháng năm 2020	
	Doanh thu	Tỷ trọng	Doanh thu	Tỷ trọng	Doanh thu	Tỷ trọng
Căn hộ	8.975.159	59%	6.509.900	60%	222.003	6%
Biệt thự	385.672	3%	366.113	3%	160.799	4%
Nhà liên kế	805.902	5%	508.983	5%	145.017	4%
Nhà phố thương mại	-	0%	-	0%	200.933	5%
Lô văn phòng, Officetel	1.414.380	9%	1.327.937	12%	75.674	2%
Lô thương mại	650.620	4%	1.301.953	12%	494.838	13%
Doanh thu khác	3.058.542	20%	916.098	8%	2.504.125	66%
Tổng cộng	15.290.276	100%	10.930.983	100%	3.803.389	100%

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2018, 2019 và BCTC hợp nhất quý III năm 2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

7.4. Cơ cấu doanh thu thuần và lợi nhuận gộp qua các năm

Bảng 7: Cơ cấu doanh thu thuần Công ty mẹ

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu Doanh thu thuần	Năm 2018		Năm 2019		9 tháng năm 2020	
	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT
Chuyển nhượng bất động sản	2.603.906	68,46%	(7.411)	-0,59%	1.309.995	57,92%
Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	1.093.114	28,74%	1.177.370	93,16%	922.698	40,80%
Chuyển nhượng Hợp đồng mua bán bất động sản	39.139	1,03%	-	0,00%	-	0,00%
Cho thuê tài sản	67.516	1,78%	93.851	7,43%	28.850	1,28%
Tổng Doanh thu thuần	3.803.674	100,00%	1.263.810	100%	2.261.543	100,00%

Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2018, 2019 và BCTC riêng quý III năm 2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

Bảng 8: Cơ cấu doanh thu thuần hợp nhất

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu Doanh thu thuần	Năm 2018		Năm 2019		9 tháng năm 2020	
	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT

Chuyển nhượng bất động sản	14.863.946	97,21%	10.036.037	91,81%	2.606.161	68,52%
Tư vấn quản lý, phát triển dự án và tư vấn bán hàng	270.406	1,77%	686.543	6,28%	983.747	25,87%
Cho thuê tài sản	93.785	0,61%	145.751	1,33%	99.205	2,61%
Doanh thu khác	62.140	0,41%	62.652	0,57%	114.276	3,00%
Tổng Doanh thu thuần	15.290.276	100%	10.930.983	100%	3.803.389	100,00%

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2018, 2019 và BCTC hợp nhất quý III năm 2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

Trong giai đoạn 2018 - 2019, Novaland ghi nhận kết quả kinh doanh tăng trưởng ổn định ở các hoạt động kinh doanh cốt lõi là Tư vấn quản lý, phát triển dự án và tư vấn bán hàng và hoạt động cho thuê tài sản.

Doanh thu thuần hợp nhất năm 2019 của Novaland đạt 10.931 tỷ đồng, giảm 29% so với năm 2018. Doanh thu 2018 cao hơn do bàn giao kết chuyển doanh thu nhiều hơn và có ghi nhận phần doanh thu từ việc chuyển nhượng một phần Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Cần Âu. Trong năm 2019, Tập đoàn thực hiện bàn giao 3.468 sản phẩm thấp hơn kế hoạch kỳ vọng chủ yếu do các vấn đề khó khăn chung về pháp lý bất động sản mà các doanh nghiệp đang gặp vướng mắc chung như hiện nay, việc bàn giao các sản phẩm còn lại sẽ góp phần tăng doanh thu vào các kỳ sau. Các sản phẩm bàn giao chủ yếu trong năm 2019 đến từ các dự án hiện hữu với sự đóng góp lớn của các dự án The Sun Avenue, Sunrise Riverside, Richstar, Saigon Royal, Newton Residence, Orchard Parkview, dự án mới bắt đầu bàn giao trong năm 2019 bao gồm Victoria Village và các dự án khác.

Bảng 9: Cơ cấu lợi nhuận gộp công ty mẹ

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2018		Năm 2019		9 tháng năm 2020	
	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT

Chuyển nhượng bất động sản	1.975.504	51,94%	(15.171)	-1,20%	626.221	47,80%
Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	229.703	6,04%	190.138	15,04%	170.494	18,48%
Chuyển nhượng Hợp đồng mua bán bất động sản	6.810	0,18%	-	-	-	-
Cho thuê tài sản	44.885	1,18%	69.847	5,53%	14.534	50,38%
Lợi nhuận gộp	2.256.902	59,33%	244.814	19,37%	811.249	35,87%

Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2018, 2019 và BCTC riêng quý III năm 2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

Bảng 10: Cơ cấu Lợi nhuận gộp hợp nhất

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2018		Năm 2019		9 tháng năm 2020	
	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT
Chuyển nhượng bất động sản	5.068.404	33,15%	2.979.777	27,26%	1.168.684	44,84%
Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	79.722	0,52%	131.283	1,20%	235.328	23,92%
Chuyển nhượng Hợp đồng mua bán bất động sản	27.299	0,18%	60.907	0,56%	23.816	24,01%

Lợi nhuận khác	(17.449)	-0,11%	(20.309)	-0,19%	(48.526)	-42,46%
Lợi nhuận gộp	5.157.976	33,73%	3.151.659	28,83%	1.379.303	36,27%

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2018, 2019 và BCTC hợp nhất quý III năm 2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

Kết thúc ngày 31/12/2019, lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ ghi nhận 3.152 tỷ đồng, giảm so với cùng kỳ năm 2018, chủ yếu do việc bàn giao ghi nhận lợi nhuận trong năm 2019 ít hơn so với năm 2018. Biên lợi nhuận gộp đạt 29%, tương ứng giảm 5 điểm phần trăm so với cùng kỳ 2018, do biên lợi nhuận gộp của chuyển nhượng dự án trong năm 2018 lớn hơn so với biên lợi nhuận chuyển nhượng thành phẩm (gồm đất và xây dựng) của các dự án năm 2019. Cũng như cơ cấu doanh thu, cơ cấu lợi nhuận gộp đã phản ánh đúng hoạt động của Công ty. Lợi nhuận gộp từ hoạt động Cung cấp dịch vụ chuyển nhượng bất động sản, tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác chiếm chủ yếu trong cơ cấu lợi nhuận gộp toàn Công ty.

7.5. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh hay cung cấp dịch vụ chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

Trong giai đoạn 2019-2020, Novaland tiếp tục đặt dấu ấn vững chắc trên thị trường BDS Việt Nam. Bên cạnh việc tạo ra những tâm điểm đầu tư tại TP.HCM qua loạt dự án nhà ở cao cấp như The Grand Manhattan (Quận 1), Palm Marina (Quận 9), Victoria Village (Quận 2), tháng 6/2019, Tập đoàn đã giới thiệu ra thị trường Khu đô thị sinh thái Aqua City (Biên Hòa, Đồng Nai), nằm tại cửa ngõ phía Đông TP.HCM, dự án có dòng sản phẩm nhà phố, biệt thự, shophouse cùng các giải pháp tài chính hợp lý đáp ứng nhu cầu sống xanh, hiện đại của nhu cầu số đông hiện nay. Tất cả sản phẩm mới đều nhanh chóng được khách hàng quan tâm, đón nhận tích cực.

Novaland đang triển khai mạnh mẽ dự án NovaWorld Phan Thiết: Thành phố của sức khỏe. Tiếp giáp 7 km bờ biển, dự án đặt tại một nơi nổi tiếng với biển xanh - cát trắng - nắng vàng, nối liền với thị trường 15 triệu dân, không đầy 2 tiếng đi xe hơi khi đường cao tốc hoàn thành vào năm 2023. Đây là dự án rất khác biệt vì được quy hoạch để tạo nên một sức sống sôi động, vui khỏe, hấp dẫn, an toàn cho một cộng đồng đẳng cấp; giá trị của dự án sẽ gia tăng nhanh, bền vững theo tiến độ hoàn thành đường cao tốc, sân bay quốc tế, theo các tiện ích được hoàn thành. Đây sẽ là mô hình mẫu cho các dự án tạo “Điểm đến” của Novaland.

Năm 2020 sẽ là một năm đầy thử thách trong tình hình SARS-CoV-2 diễn biến phức tạp, trong bối cảnh kinh tế vi mô và vĩ mô có nhiều thay đổi, Novaland đã đề ra những biện pháp quyết liệt để ứng phó, thích nghi. Chiến lược dài hạn vẫn không thay đổi. Về trung hạn và ngắn hạn, Công ty sẽ tập trung vào những dự án có sản phẩm đáp ứng nhu cầu thiết thực, phù hợp với khả năng tài chính của đại đa số khách hàng. Novaland luôn tin tưởng rằng: “Mức độ thành công được xác định không phải bởi những gì chúng ta đã đạt được, mà bởi những trở ngại chúng ta đã vượt qua”. Toàn thể thành viên

Novaland cam kết sẽ là một đội ngũ tinh nhuệ, nhất quán để hoàn thành kế hoạch, tiến đến mục tiêu đã định.

7.6. Hoạt động Marketing

Hoạt động Marketing của Tổ Chức Phát Hành tập trung vào nghiên cứu nhu cầu thị trường và khách hàng nhằm hỗ trợ cho định hướng phát triển các sản phẩm bất động sản của Công ty. Bên cạnh đó, hoạt động Marketing còn nhằm xây dựng và phát triển thương hiệu Novaland.

Chiến lược Marketing cụ thể của Tổ Chức Phát Hành như sau:

7.6.1. Hoạt động phát triển và phân phối sản phẩm

Trải qua chặng đường hơn 28 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:

Tập đoàn Novaland hiện sở hữu danh mục hơn 40 dự án nhà ở, trải rộng khắp các khu vực trọng điểm tại TP HCM, từ khu trung tâm (Quận 1, Quận 4), khu Đông (Quận 2, Quận 9), khu Nam (Quận 6, Quận 7, Quận 8) đến khu Tây (Quận Tân Bình, Quận Tân Phú, Quận Phú Nhuận); đồng thời mở rộng ra các tỉnh thành lân cận như Cần Thơ, Bà Rịa - Vũng Tàu, Phan Thiết - Bình Thuận, Cam Ranh - Khánh Hòa, Đà Lạt - Lâm Đồng... để tạo nên những điểm đến tuyệt hảo.

Bên cạnh đó là sự phong phú về loại hình bao gồm BĐS trung tâm (Căn hộ, biệt thự, nhà phố, thương mại, văn phòng...), BĐS khu đô thị vệ tinh (Aqua City), gần đây nhất là BĐS nghỉ dưỡng (NovaWorld, NovaBeach, NovaHills,...)

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

bào 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.

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

Đội ngũ chuyên viên tư vấn BĐS chuyên nghiệp: Với đội ngũ nhân viên bán hàng lên đến hơn 1.000 người tại thời điểm cuối năm 2019, Tổ Chức Phát Hành là một trong số ít các công ty bất động sản tại Việt Nam sở hữu đội ngũ bán hàng chính là các nhân viên của Công ty để tiếp thị các dự án do Công ty triển khai và mở bán. Đội ngũ bán hàng của Tổ Chức Phát Hành thường xuyên được đào tạo các kiến thức từ cơ bản đến chuyên sâu về bất động sản, về dự án, về kỹ thuật bán hàng cũng như các gói tài chính có thể cung cấp cho khách hàng. Ngoài đội ngũ bán hàng là nhân viên của Công ty, Tổ Chức Phát Hành cũng phối hợp với một số nhà môi giới bất động sản uy tín trong và ngoài nước để tiếp thị các sản phẩm của Công ty đến 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 Tổ Chức Phát Hành.

Hệ thống Sàn Giao dịch BĐS rộng khắp: Tổ Chức Phát Hành hiện có một hệ thống sàn giao dịch gồm 06 (sáu) sàn bất động sản được tổ chức hoạt động chuyên nghiệp và hiệu quả. Tại các sàn bất động sản, Tổ Chức Phát Hành xây dựng căn hộ mẫu của các dự án tại các khu vực lân cận để khách hàng tham quan có thể xem căn hộ. Tổ Chức Phát Hành cũng là công ty sở hữu nhiều sàn bất động sản nhất tại Việt Nam.

7.6.3. **Phát triển thương hiệu**

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

Việc phát triển thương hiệu của Tổ Chức Phát Hành tập trung vào các kênh như sau:

- Thực hiện quảng bá thương hiệu Novaland trên các báo, tạp chí chuyên ngành bất động sản và các kênh truyền thông khác nhau;
- Tổ chức các buổi triển lãm giới thiệu các dự án đang và chuẩn bị mở bán của Tổ Chức Phát Hành;
- Tổ chức các buổi tri ân khách hàng thân thiết; thường xuyên thăm hỏi và tặng quà các khách hàng thân thiết trong các ngày lễ và các dịp đặc biệt;
- Tham gia và đạt các giải thưởng uy tín như Nhà Phát Triển Bất Động Sản Của Năm (Dot Property), Top 1 Nhà Phát Triển Bất Động Sản Xanh Và Sáng Tạo Việt Nam (EuroMoney), Top 50 Công Ty Kinh Doanh Hiệu Quả Nhất Việt Nam (Nhịp Cầu Đầu Tư), Top 10 Chủ Đầu Tư BĐS Uy Tín (VNReport), Top 10 Nhãn Hiệu Nổi Tiếng Việt Nam, Top 3 Doanh Nghiệp Niềm Yết Có Hoạt Động IR Được Nhà Đầu Tư Yêu Thích Nhất, Cổ phiếu NVL nằm trong nhóm VN30 và VNSI...
- Tham gia các hội nghị, hội thảo chuyên ngành và một số ngành có liên quan.
- Thực hiện các ấn phẩm quảng cáo để tặng khách hàng như lịch, sổ tay v.v. để nâng cao mức độ nhận diện của khách hàng đối với thương hiệu Novaland. Tham gia các hội nghị, hội thảo chuyên ngành và một số ngành có liên quan.

7.7. 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.

Công ty đã đăng ký tên miền: <http://www.novaland.com.vn> do Bộ Bưu chính – Viễn thông cấp.

7.8. Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết

Bảng 11: Một số hợp đồng tiêu biểu Công ty đã và đang thực hiện

STT	Tên khách hàng	Nội dung Hợp đồng	Ngày ký hợp đồng	Giá trị HĐ (triệu đồng)
1	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON S	Tổng Thầu Thi Công Kết Cấu, Hoàn Thiện Và Cơ Điện Khu Thương Mại	22/07/2020	1.306.800
2	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON S	Thiết Kế - Thi Công Kết Cấu, Hoàn Thiện Và Mep 577 Căn Biệt Thự	15/01/2020	823.940
3	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON S	Tổng Thầu Thi Công Kết Cấu, Hoàn Thiện Cơ Bản Và Hệ Thống Cơ Điện Khu Cao Tầng	10/07/2020	811.800
4	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NEWTECONS	Thiết kế và Thi công Trung Tâm Thương Mại	02/03/2020	343.208
5	LIÊN HIỆP HỢP TÁC XÃ DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP TỔNG HỢP ĐỒNG NAI	Thi Công San Lấp Khu Vực 7 - 64Ha	12/12/2019	329.419
6	CÔNG TY TNHH RỒNG PHÙ SA	Thi Công San Lấp Toàn Khu B (B1,B2,B3)	30/03/2019	274.837
7	CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH	Thi Công Kết Cấu, Hoàn Thiện Và Mep Cho 75 Căn Biệt Thự Còn Lại Và 26 Căn Bungalow	22/06/2019	262.623
8	CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG HÒA BÌNH	Thi Công Kết Cấu, Hoàn Thiện Và Mep Cho 106 Căn Biệt Thự	22/04/2019	243.641

STT	Tên khách hàng	Nội dung Hợp đồng	Ngày ký hợp đồng	Giá trị HĐ (triệu đồng)
9	LIÊN HIỆP HỢP TÁC XÃ DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP TỔNG HỢP ĐỒNG NAI	Cung cấp và thi công San Lấp mặt bằng	26/06/2020	216.381
10	CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ KHÍ VÀ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG SỐ 9	Thiết Kế Và Thi Công Kết Cấu, Hoàn Thiện, Cơ Điện, Cảnh Quan Cứng Cho Trung Tâm Hội Thảo, Khu Nhà Hàng, Khu Vui Chơi Trong Nhà, Nhà Phụ Trợ, Wc/ Locker Room, Hồ Bơi	20/05/2020	187.000
11	CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1	Thi công kết cấu, hoàn thiện và hệ thống cơ điện khu tái định cư	18/07/2019	184.650

Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

8. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất

8.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất

Bảng 12: Kết quả hoạt động kinh doanh Công ty mẹ

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	% tăng giảm	9 tháng năm 2020
1	Tổng tài sản	39.620.320	43.330.053	9,36%	54.938.558
2	Doanh thu thuần	3.803.674	1.263.810	-66,77%	2.261.543
3	Lợi nhuận thuần từ Hoạt động kinh doanh	1.803.800	489.530	-72,86%	2.703.205
4	Lợi nhuận/(Lỗ) khác	5.595	(55.176)	-1.086,23%	(366.477)

STT	Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	% tăng giảm	9 tháng năm 2020
5	Lợi nhuận trước thuế	1.809.394	434.354	-75,99%	2.336.728
6	Lợi nhuận sau thuế TNDN	1.469.560	434.354	-70,44%	2.276.567
7	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức ¹	-	-	-	-

Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2018, 2019 và BCTC riêng quý III năm 2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

Bảng 13: Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	% tăng giảm	9 tháng năm 2020
1	Tổng tài sản	69.122.127	89.979.243	30,17%	129.388.520
2	Doanh thu thuần	15.290.276	10.930.983	-28,51%	3.803.389
3	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	4.688.876	592.385	-87,37%	4.164.248
4	Lợi nhuận/(Lỗ) khác	(3.262)	3.679.851		(314.884)
5	Lợi nhuận trước thuế	4.685.614	4.272.236	-8,82%	3.849.364
6	Lợi nhuận sau thuế TNDN	3.278.949	3.387.322	3,31%	3.297.639
7	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức ²	-	-	-	-

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2018, 2019 và BCTC hợp nhất quý III năm 2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

Dưới các khó khăn chung mà các doanh nghiệp đang gặp như hiện nay, kết quả kinh doanh năm 2019 Tập đoàn vẫn đạt được các con số khá tích cực. Doanh thu thuần và

¹ Cho cổ phần phổ thông

² Cho cổ phần phổ thông

Lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt lần lượt 10.931 tỷ đồng và 3.387 tỷ đồng, hoàn thành kế hoạch lợi nhuận ĐHCĐ 2019 đã thông qua và tăng 3% so với kết quả đạt được năm 2018. Trong đó, Doanh thu thuần chuyển nhượng BĐS tiếp tục là mảng kinh doanh cốt lõi ghi nhận 10.036 tỷ đồng, chiếm 92% cơ cấu tổng Doanh thu. Doanh thu thuần tư vấn quản lý, phát triển dự án và tư vấn bán hàng năm 2019 tăng 2,5 lần so với cùng kỳ 2018, ghi nhận 687 tỷ đồng.

Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh ghi nhận 592 tỷ đồng, và Lợi nhuận trước thuế ghi nhận 4.272 tỷ đồng giảm lần lượt 87% và 8,8% so với năm 2018 chủ yếu do lợi nhuận gộp giảm 39% so với năm 2018 do năm 2019 bàn giao ít hơn và biên lợi nhuận gộp chuyển nhượng thành phẩm (gồm đất và xây dựng) các dự án trong năm 2019 thấp hơn biên lợi nhuận gộp chuyển nhượng dự án trong năm 2018. Ngoài ra, tổng chi phí bán hàng và chi phí quản lý tăng 30% so với cùng kỳ năm trước, trong đó chi phí quản lý tăng 64%, một phần do tăng phân bổ lợi thế thương mại và tăng số lượng nhân viên trong năm do mở rộng bán hàng các dự án mới có quy mô lớn (số lượng nhân viên Tập đoàn đã tăng hơn 2 lần so với cuối năm 2018).

8.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo

8.2.1. Nhân tố thuận lợi

Giai đoạn năm 2015 đến năm 2019 đánh dấu nền kinh tế được phục hồi và có nhiều chuyển biến tích cực về kinh tế vĩ mô. Cụ thể, theo Tổng cục thống kê, tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam tương đối khả quan với mức tăng lần lượt là 6,68% (năm 2015), 6,21% (năm 2016), 6,81% (năm 2017), 7,04% (năm 2018) và 7,02% (năm 2019). Nhìn chung, sự tăng trưởng trong GDP trong thời gian gần đây cho thấy nền kinh tế của Việt Nam đang dần phục hồi, sức mua được cải thiện, hoạt động sản xuất kinh doanh ở hầu hết các lĩnh vực đều có những chuyển biến tích cực.

Những dấu hiệu tích cực của kinh tế vĩ mô trong năm vừa qua tạo tiền đề hỗ trợ cho các doanh nghiệp trong nước phát triển mạnh mẽ và toàn diện. Thị trường bất động sản cũng chứng kiến sự phục hồi từ năm 2014. Số lượng giao dịch bất động sản tăng ở tất cả các phân khúc. Đáng lưu tâm là phân khúc bất động sản trung – cao cấp được thị trường đón nhận tốt, đặc biệt là dự án của những doanh nghiệp có uy tín, vị trí tốt và hội tụ nhiều tiện ích mà Tổ Chức Phát Hành triển khai. Từ tháng 7 năm 2015, Luật Nhà ở mới chính thức có hiệu lực cho phép người nước ngoài được mua nhà ở Việt Nam, thúc đẩy lượng cầu mới về bất động sản của Tổ Chức Phát Hành.

8.2.2. Nhân tố không thuận lợi

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

Trong những năm tới, nguồn cung tại các phân khúc căn hộ trung - cao cấp sẽ gia tăng

nhanh chóng do các dự án đang triển khai tại Thành Phố Hồ Chí Minh sẽ đi vào hoạt động và dẫn đến sự cạnh tranh cao trong những phân khúc nói trên.

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

STT	Khu vực	Dự án	Vị trí	Chủ đầu tư	Năm hoàn thành
1	Khu Đông	Saigon Sports City	Quận 2	Keppel Land	2022
2		Cove Residence (Empire City)		Keppel Land	2022
3		Laimian City		HDTC	2021
4		Masteri Parkland		Công ty CP Đầu tư Thảo Điền	2020
5		Waterina Suites		Công ty Maeda Thiên Đức	2019
6		Masteri An Phu		Công ty CP Đầu tư Thảo Điền	2018
7		Diamond Island		Kusto Home Singapore	2018
8		Vista Verde		CapitaLand	2017
9		New City		Công ty TNHH xây dựng thương mại Thuận Việt	2017
10		Vinhomes Grand Park (Giai đoạn 1)	Quận 9	Công ty Cổ Phần Vinhomes	2021

11		Saigon Riverside City		Công Ty Cổ phần Bất Động Sản Hiệp Phúc	2021
12		Lavita Charm	Quận Thủ Đức	Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh	2021
13		Flora Novia		CTCP Đầu tư Nam Long	2020
14	Khu Nam	Q7 Saigon Riverside	Quận 7	Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh	2023
15		Q7 Boulevard		Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh	2021
16		Sunshine City Sài Gòn		Sunshine Group	2021
17		Eco Green		Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	2020
18		Hung Phuc Premier		Công ty TNHH Phú Mỹ Hưng	2020
19		Sky89		CTCP Đầu tư & Phát triển Bất động sản An Gia & Creed Group	2020
20		Phu My Hung Urban Hill		Công ty TNHH Phú Mỹ Hưng	2020
21		Saigon South Residences		Công ty TNHH Phú Mỹ Hưng	2019
22		River Panorama phase 2		CTCP Đầu tư & Phát triển Bất động sản An Gia & Creed Group	2018
23		Garden Bay		CTCP Đầu tư & Phát triển Bất động sản An Gia	2018

24	Khu Tây	Flora Mizuki	Quận Bình Chánh	CTCP Đầu tư Nam Long	2019
25	Khu Trung Tâm	Charmington Iris	Quận 4	Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	2020

Nguồn: HSC tổng hợp

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

9.1. Vị thế của Công ty trong ngành

Thương hiệu đã được ghi nhận và đánh giá cao

Tính đến thời điểm 31/12/2019, Tổ Chức Phát Hành đã trở thành một trong những công ty có uy tín hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư và phát triển bất động sản với tổng số vốn điều lệ là 9.695 tỷ đồng và tổng tài sản đạt 89.979 tỷ đồng. Tổ Chức Phát Hành phát triển dự án, không chỉ ở những mét vuông xây dựng mà góp phần kiến tạo cộng đồng nhân văn tiên tiến, có phong cách sống hiện đại với nhiều tiện ích, qua đó tạo nên giá trị sống gia tăng bền vững cho mình và cho xã hội.

Tổ Chức Phát Hành cùng các công ty con, công ty liên kết trong tập đoàn và các đơn vị cùng hợp tác phát triển khác hiện đã và đang phát triển hơn 40 dự án nhà ở và quỹ đất với nhiều loại hình sản phẩm đa dạng đang triển khai, đã đưa vào sử dụng như: căn hộ, biệt thự, nhà phố, thương mại, văn phòng...; cùng nhiều quỹ đất có vị trí đắc địa tại TP.HCM, Đồng Nai, và 05 dự án BĐS nghỉ dưỡng tại một số tỉnh thành lớn. Tính đến thời điểm 31/12/2019, Công ty có 40 dự án đã và đang phát triển và quỹ đất tại các vị trí đắc địa, cung cấp ra thị trường tổng cộng khoảng hơn 54.000 sản phẩm căn hộ, officetel, biệt thự, nhà phố... với tổng diện tích sàn kinh doanh (NSA) đã và đang phát triển là hơn 6.000.000m². Danh mục khách hàng tiềm năng của Tổ Chức Phát Hành ngày càng được nhân rộng trên phạm vi cả nước mà không chỉ riêng tại TP.HCM, hiện đạt hơn 260.000 khách hàng.

Lợi thế về vị trí của các dự án

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

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

Hiện nay, Tổ Chức Phát Hành đang được đánh giá là một trong những doanh nghiệp phát triển bất động sản chuyên nghiệp và uy tín tại TP.HCM. Tính đến thời điểm 31/12/2019, Công ty có 40 dự án đã và đang phát triển và quỹ đất tại các vị trí đắc địa, cung cấp ra thị trường tổng cộng khoảng hơn 54.000 sản phẩm căn hộ, officetel, biệt thự, nhà phố,... ra thị trường. Để có được thành công kể trên, Tổ Chức Phát Hành đã tự xây dựng và phát triển riêng cho mình một đội ngũ bán hàng và hỗ trợ bán hàng tinh nhuệ và 6 sàn giao dịch.

Đặc biệt với quy mô dự án lớn, sản phẩm đa dạng, Tổ Chức Phát Hành đã triển khai chiến lược mở rộng kênh phân phối; ngoài việc vẫn tập trung phát triển đội ngũ kinh doanh trực tiếp (hay còn gọi là Sales In-house), Tổ Chức Phát Hành đã và đang liên kết với các đại lý phân phối BĐS hàng đầu thị trường Việt Nam để cùng giới thiệu sản phẩm đến khách hàng trên các tỉnh thành cả nước.

Đội ngũ quản lý giàu kinh nghiệm và nguồn hỗ trợ tài chính mạnh

Hiện nay, Tổ Chức Phát Hành đã xây dựng được một đội ngũ có tay nghề cao, chuyên nghiệp về phát triển và quản lý dự án; quản trị tài chính; xây dựng được quy trình và hệ thống theo chuẩn mực quốc tế, luôn hướng tới một môi trường làm việc năng động và hiệu quả.

Văn hóa của Tổ Chức Phát Hành đã trải qua một quá trình và đã trở thành giá trị cốt lõi rất rõ nét, đó là: con người Novaland (Chính trực - Hiệu quả - Chuyên nghiệp); chất lượng sản phẩm và dịch vụ tốt; và phát triển bền vững. Đây là ba yếu tố then chốt; là chìa khóa của sự thành công, giúp sớm hiện thực được sứ mạng, hoài bão của Tổ Chức Phát Hành.

Đội ngũ nhân viên của Tổ Chức Phát Hành luôn mong muốn có được nhiều cơ hội học hỏi từ cộng đồng, xã hội và khách hàng. Tổ Chức Phát Hành tin rằng, với việc không ngừng cải tiến, không ngừng nâng cao tính chuyên môn, mạnh mẽ áp dụng công nghệ trong việc phát triển sản phẩm, Tổ Chức Phát Hành sẽ là một mắt xích quan trọng trong việc kết nối các kỹ thuật tiên tiến từ nước ngoài với trong nước, góp phần xóa bỏ sự cách biệt sản phẩm, nâng cao sự nhận biết của người tiêu dùng.

9.2. Triển vọng phát triển của ngành

Mặc dù dịch COVID-19 đã và đang gây ra nhiều khó khăn cho các doanh nghiệp bất động sản, thị trường BĐS Việt Nam bắt đầu có những tín hiệu âm 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:

9.2.1. Trợ lực của các doanh nghiệp

Trước tiên là các sáng kiến tích cực của Chính phủ nhằm hỗ trợ sự hồi phục của thị trường bất động sản. Thứ hai là các ngân hàng đã đồng loạt hạ lãi suất trong một nỗ lực của Chính phủ và hệ thống ngân hàng nhằm hỗ trợ doanh nghiệp gặp khó khăn. Theo đó, các doanh nghiệp bất động sản có thể vay vốn với lãi suất có lợi và khách

hàng mua nhà của các doanh nghiệp này có thể được hưởng lãi suất vay mua nhà tốt.

Cụ thể, Chính phủ đang đẩy nhanh đầu tư vào cơ sở hạ tầng bao gồm tháo gỡ những nút thắt liên quan đến các dự án theo hình thức đối tác công tư (PPP). Điều này có thể giúp ngành cơ sở hạ tầng bắt đầu hồi phục sau khi trầm lắng trong 3 năm qua. Sự trầm lắng trong lĩnh vực này là do thiếu khung pháp lý toàn diện cho các dự án PPP, phản ứng của dư luận liên quan đến giá vé và phương thức quản lý (đặc biệt là thu phí đường bộ) không hợp lý và những cuộc thanh tra đối với những giao dịch không hợp lệ trong quá khứ.

Môi trường pháp lý tại TP.HCM được nhận định là đã nới lỏng hơn, do vậy quá trình phê duyệt những dự án bất động sản mới và quá trình xin giấy phép xây dựng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thể sẽ được tái khởi động ở một số dự án. Ngoài ra, khả năng giảm lãi suất cũng là một biện pháp hỗ trợ các doanh nghiệp gặp khó khăn có thể đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của mình. Theo HSC đánh giá, hiện phương pháp phổ biến nhất mà các ngân hàng thương mại sử dụng để hỗ trợ khách hàng vay vốn là giảm lãi suất cho vay từ 1-2% so với mặt bằng lãi suất hiện tại trong thời gian ân hạn là 3-9 tháng. Trên thực tế, các doanh nghiệp phải chứng minh bị ảnh hưởng của dịch bệnh để đủ điều kiện được hỗ trợ. Tuy nhiên hỗ trợ từ các ngân hàng thương mại có vai trò quan trọng trong việc cứu các doanh nghiệp khỏi phá sản và giúp giữ ổn định nguồn thu nhập cho một số lượng lớn người lao động. Từ đó giúp nhu cầu mua nhà không giảm mạnh do tình trạng thất nghiệp và suy giảm thu nhập như đề cập trên đây. Ngoài ra, lãi suất giảm đồng nghĩa với việc lãi suất vay mua nhà sẽ thấp hơn; hỗ trợ nhu cầu mua nhà trong ngắn hạn.

Dựa vào những yếu tố trên, thị trường bất động sản được dự báo có triển vọng hồi phục trong năm 2021.

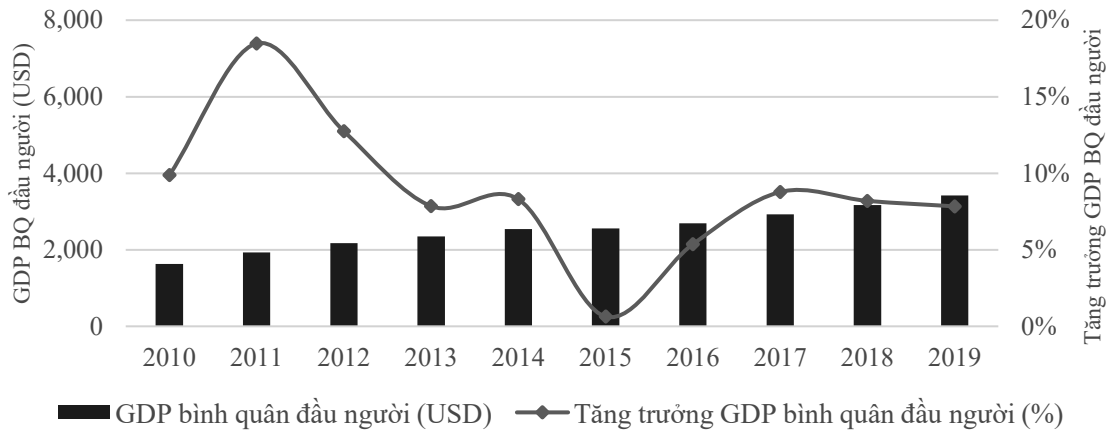
9.2.2. Các nền tảng vĩ mô tích cực vẫn tiếp tục hỗ trợ tăng trưởng

9.2.2.1. Tình hình vĩ mô chuyển biến tốt

Tốc độ tăng trưởng GDP đạt mức 7,02% trong năm 2019 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 giảm từ 4,74% năm 2016 xuống 3,54% năm 2018; năm 2019, giảm còn 2,79%.

Năm 2019, quy mô GDP Việt Nam tăng lên khoảng 309,8 tỷ USD. Theo đó, tăng trưởng thu nhập của người dân cũng khả quan, GDP bình quân đầu người đạt 3.419 USD (theo giá hiện hành), tăng hơn gấp đôi so với năm 2010.

Hình 7: Thu nhập bình quân đầu người giai đoạn 2009 – 2019

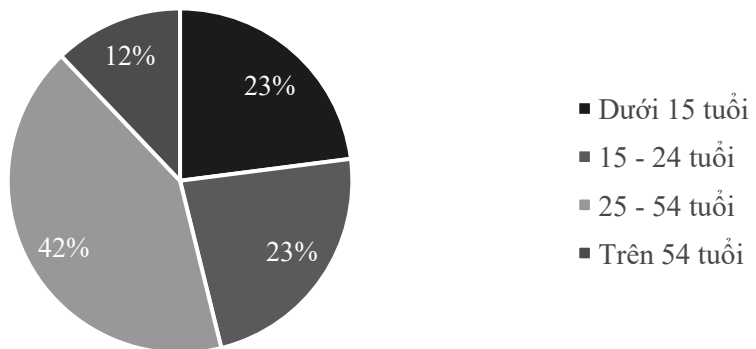


Nguồn: Tổng cục Thống kê

9.2.2.2. 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 1,02%/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%, là nhân tố làm tăng mọi nhu cầu của xã hội, trong đó có BDS nhà ở.

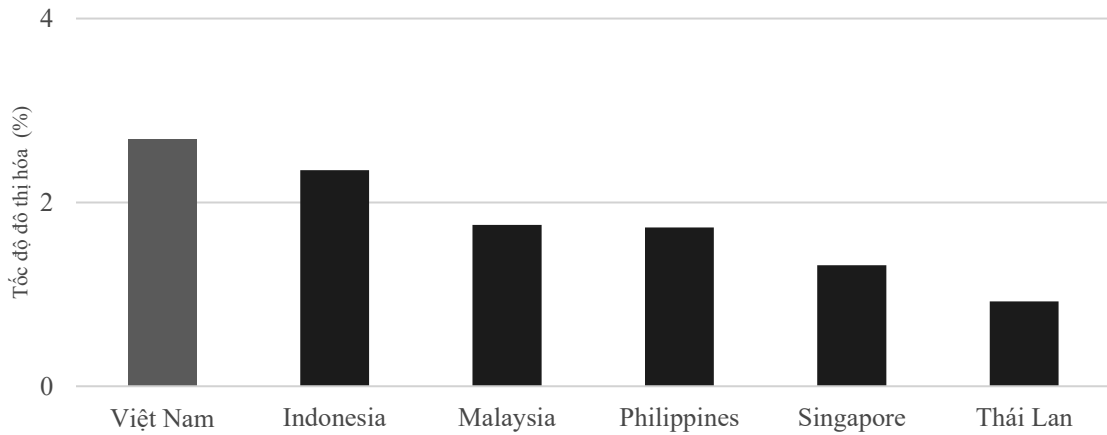
Hình 8: Cơ cấu dân số Việt Nam năm 2019



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 35,9% trong năm 2018, 36,5% trong năm 2019 và dự kiến đạt 37,2% trong năm 2020. 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. 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 9: Tốc độ đô thị hóa của Việt Nam so với các nước trong khu vực năm 2019

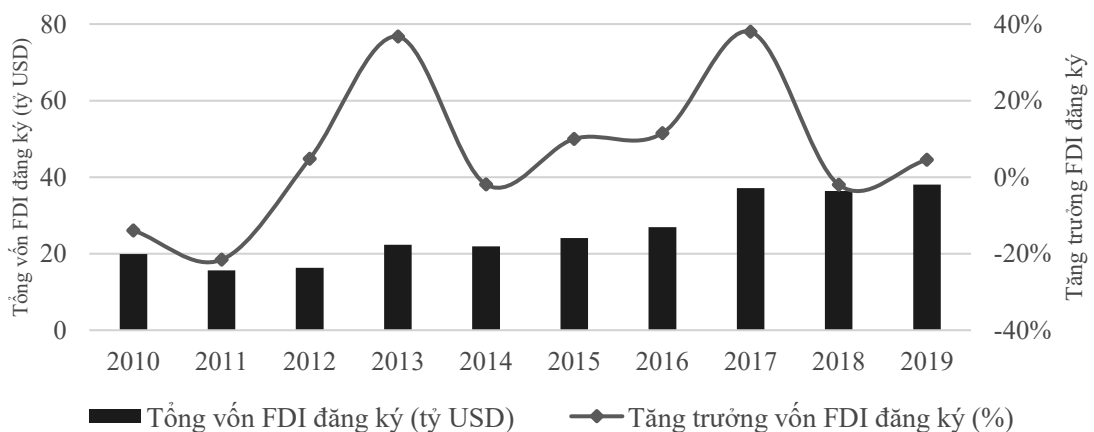


Nguồn: Ngân hàng Thế giới

9.2.2.3. FDI tăng mạnh

Theo số liệu của Cục Đầu tư nước ngoài (Bộ Kế hoạch và Đầu tư), tính đến ngày 20/12, vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào Việt Nam bao gồm vốn đăng ký cấp mới, tăng thêm và vốn góp mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài đã đạt 38 tỷ USD, tăng 7,2% so với cùng kỳ năm 2018. Đây cũng là con số cao nhất trong vòng 10 năm gần đây. Điểm nổi bật trong năm 2019, là đầu tư theo hình thức góp vốn, mua cổ phần có xu hướng tăng mạnh và chiếm tỷ trọng ngày càng lớn trong tổng vốn FDI. Cụ thể, nếu như năm 2017 đầu tư theo hình thức góp vốn, mua cổ phần chiếm 17,2% tổng vốn đăng ký, năm 2018 chiếm 27,9% tổng vốn đăng ký, đến năm 2019 đã chiếm 40,7% tổng vốn đăng ký. Trong đó, lĩnh vực hoạt động kinh doanh bất động sản đứng thứ hai với tổng vốn đầu tư 3,88 tỷ USD, chiếm 10,2% tổng vốn đầu tư đăng ký năm 2019, và tiếp tục thuộc nhóm ngành thu hút dẫn đầu chỉ sau Ngành công nghiệp chế biến, chế tạo.

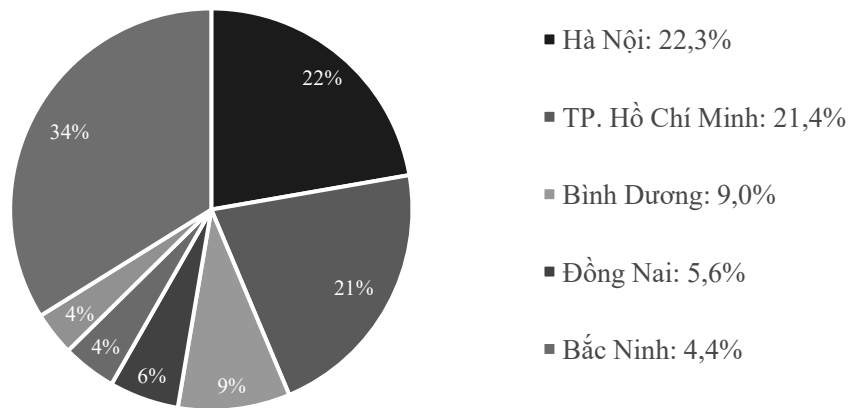
Hình 10: Tình hình FDI vào Việt Nam giai đoạn 2009 – 2019



Nguồn: Tổng cục Thống kê

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 nhóm địa phương 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 2019 đứng thứ 2 cả nước sau Hà Nội và đạt 8,3 tỷ USD. Trong đó, mức vốn FDI đăng ký đầu tư vào BĐS trong năm 2019 đạt 2,06 tỷ USD, chiếm 24,9% tổng vốn đăng ký mới là 2,81 tỷ USD.

Hình 11: Tỷ trọng vốn FDI theo địa phương năm 2019



Nguồn: Tổng cục Thống kê

Tháng 1/2019, Hiệp định Đối tác Toàn diện và Tiến bộ xuyên Thái Bình Dương (CPTPP) chính thức có hiệu lực, đã và đang mở ra cơ hội tăng trưởng vốn đầu tư FDI cho Việt Nam. Tính đến cuối năm 2019, 9 nước thành viên CPTPP (trừ Peru) đã đầu tư vào Việt Nam khoảng 123 tỷ USD, chiếm gần 37% tổng vốn FDI đăng ký, là con số có ý nghĩa lớn đối với thu hút FDI của Việt Nam.

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.

9.2.2.4. 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:

Cầu Thủ Thiêm 2

Cầu Thủ Thiêm 2 nối Khu đô thị mới Thủ Thiêm với quận 1 qua sông Sài Gòn dài gần 1,5 km, quy mô 6 làn xe được thiết kế kiểu dây văng. Công trình khởi công đầu năm 2015, dự kiến hoàn thành vào cuối năm 2020. Sau khi hoàn thành, đây sẽ là cây cầu thứ hai bắc qua sông Sài Gòn trong quy hoạch xây 5 cây cầu cùng một hầm chui nối trung tâm và các quận khác với Khu đô thị mới Thủ Thiêm, góp phần giải tỏa áp lực giao thông xung quanh khu vực, kết nối khu Đông với trung tâm thành phố. Công trình cũng sẽ là biểu tượng công chào từ trung tâm qua Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

Đường sắt đô thị Thành phố Hồ Chí Minh (tiếng Anh: Ho Chi Minh City Metro - HCMC Metro)

Là hệ thống những tuyến đường metro đang được lên kế hoạch và xây dựng tại Thành phố Hồ Chí Minh, hệ thống bao gồm 8 tuyến đường sắt đô thị với tổng chiều dài là 169 km, 1 tuyến xe điện 12,8 km và 2 tuyến đường ray đơn dài 43,7 km. Đây là hệ thống đường sắt đô thị thứ 2 tại Việt Nam sau Hà Nội.

Bảng 15: Mạng lưới đường sắt đô thị Thành phố Hồ Chí Minh

Theo Quyết định số 568/QĐ-TTg ngày 08 tháng 4 năm 2013 về phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phát triển giao thông vận tải thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020 và tầm nhìn sau năm 2020, hệ thống đường sắt đô thị Thành phố Hồ Chí Minh bao gồm:

Biểu tượng	Số hiệu	Tên tuyến	Nhà ga	Số nhà ga	Chiều dài km	Depot	Dự kiến vận hành
Các tuyến đang thi công							
S	1	Sài Gòn	Bến Thành - Bến xe Miền Đông	14	19,7	Long Bình	2021
B	2	Bà Quẹo	Bến Thành - Tham Lương	11	11,3	Tham Lương	2026

Trên kế hoạch							
B	2	Bà Quẹo	Tham Lương - Bến xe An Suông	3	3,3	Tham Lương	-
B	2	Bà Quẹo	Bến Thành - Thủ Thiêm	6	5,8	Tham Lương	-
B	2	Bà Quẹo	Bến xe An Suông - Củ Chi	22	27,6	Tham Lương, Phước Hiệp	-
K	3A	Tân Kiên	Bến Thành - Tân Kiên	17	19,8	Tân Kiên	2026
N	3B	Thị Nghè	Cộng Hòa - Hiệp Bình Phước	11	12,2	Hiệp Bình Phước	-
G	4	Gò Vấp	Thanh Xuân - Hiệp Phước	32	35,7	Thanh Xuân, Hiệp Phước	-
T	4B	Tân Sơn Nhất	Gia Định - Lăng Cha Cả	3	3,4	Gia Định	-
T	4B-1	Tân Sơn Nhất	Hoàng văn Thụ - Sân bay Tân Sơn Nhất	2	1,5	Gia Định	2024
C	5	Cần Giuộc	Cầu Sài Gòn - Bến xe Cần Giuộc	22	23,4	Đa Phước	2025
Đ	6	Đàm Sen	Phú Lâm - Bà Quẹo	7	6,8	Tham Lương	-

Kế hoạch cũng bao gồm 3 tuyến đường xe điện và đường ray đơn:

Biểu tượng, số hiệu	Nhà ga	Số nhà ga	Chiều dài km	Depot	Dự kiến vận hành
T1 Tramway 1	Ba Son - Bến xe Miền Tây	23	12,8	Bến xe Miền Tây	-

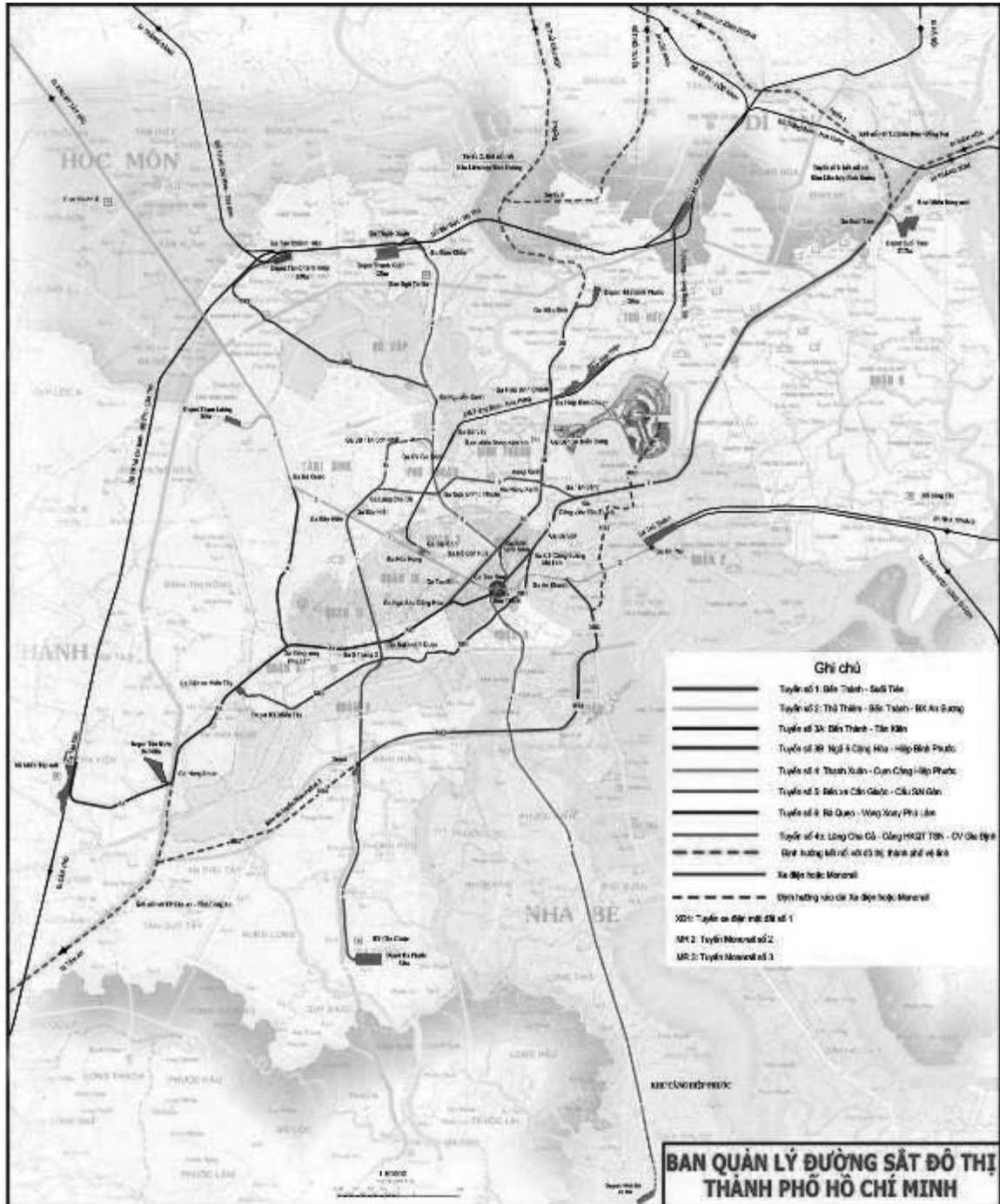
M3 Monorail 3	Gò Vấp - Tân Chánh Hiệp	8	16,5	Tân Chánh Hiệp	-
M2 Monorail 2	Thanh Đa - Bình Hưng	17	27,2	Phong Phú	-

Nguồn: Quyết định số 568/QĐ-TTg ngày 8/4/2013

Tuyến đầu tiên của hệ thống là tuyến số 1 (Tuyến Sài Gòn): Bến Thành - Suối Tiên có tổng chiều dài là 19,7 km, giúp kết nối khu vực Quận 2, 9, Thủ Đức và Khu Trung tâm, được khởi công vào năm 2013 và hiện tại đã gần hoàn thành phần đi trên cao dự kiến toàn tuyến sẽ vận hành vào năm 2021. Tuyến tiếp theo là tuyến số 2 (Tuyến Bà Quẹo): Bến Thành - Tham Lương, cũng được khởi công vào năm 2013 nhưng do gặp nhiều khó khăn nên dự án đã bị trì hoãn đến năm 2020, dự kiến tuyến số 2 sẽ đưa vào vận hành năm 2024.

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 12: Sơ đồ các Tuyến Metro tại TP HCM



Nguồn: Ban Quản lý đường sắt đô thị Thành phố Hồ Chí Minh

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 2021, 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 Giuộc và Bình Chánh sẽ được hỗ trợ tích cực.

Một số Dự án hạ tầng trọng điểm khác

Bảng 16: Những Dự án hạ tầng trọng điểm tại TP HCM và các tỉnh miền Nam

STT	Dự án hạ tầng trọng điểm	Thời gian triển khai
1	Bến xe Miền Đông mới (Quận 9)	2017 - 2020
2	Cao tốc Dầu Giây – Liên Khương	2019 – 2021
3	Cao tốc Dầu Giây – Phan Thiết	Dự kiến khởi công 2021
4	Cao tốc Nha Trang – Phan Thiết	2020 – 2023
5	Cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Mộc Bài	2021 – 2025
6	Hầm chui cầu vượt nút giao - ngã tư Nguyễn Văn Linh Nguyễn Hữu Thọ	2020 – 2022
7	Cầu đi bộ Thủ Thiêm	Dự kiến khởi công 2021
8	Cầu Thủ Thiêm 3	-
9	Cầu Thủ Thiêm 4	Giai đoạn hoàn thiện công tác quy hoạch, chuẩn bị đầu tư
10	Dự án Đầu tư xây dựng cầu đường Bình Tiên	-
11	Sân bay quốc tế Long Thành	Dự kiến khởi công 2021
12	Cầu Cần Giờ	Dự kiến khởi công 2022

Nguồn: HSC tổng hợp

9.2.2.5. 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.

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

9.3.1. Định hướng phát triển của Công ty

9.3.1.1. Chiến lược phát triển

Theo chiến lược phát triển giai đoạn 2018 – 2025, Novaland tiếp tục tập trung vào ngành nghề chủ lực là Đầu tư & Phát triển BĐS tại phân khúc trung cao cấp. Tổng quỹ đất đã tích lũy và đang nghiên cứu phát triển của Novaland hiện vào khoảng 4.894 ha, dành cho 03 dòng sản phẩm chủ lực, bao gồm: BĐS Trung tâm tại TP.HCM, BĐS Khu đô thị vệ tinh tại Đồng Nai, và BĐS Du lịch tại các thành phố có tiềm năng du lịch lớn như: Cần Thơ, Bà Rịa - Vũng Tàu, Phan Thiết - Bình Thuận, Cam Ranh - Khánh Hòa...

Từ năm 2019, tầm nhìn của Novaland cũng có sự thay đổi theo hướng phát triển đồng bộ và hỗ trợ lẫn nhau: “Novaland là Tập đoàn kinh tế hàng đầu trong các lĩnh vực Bất động sản – Tài chính – Kiến tạo Điểm đến Du lịch – Phát triển Hạ tầng giao thông”. Trong tương lai gần, Novaland tiếp tục phát triển mạnh các loại hình BĐS bên cạnh việc phát triển du lịch và hạ tầng giao thông để hỗ trợ cho mảng BĐS. Tương lai xa, Novaland sẽ mở rộng các hoạt động liên quan đến Tài chính như: Đầu tư tài chính, các hoạt động cho vay mua nhà, các quỹ đầu tư, quỹ tín thác...

Với định hướng tập trung, chiến lược kinh doanh rõ ràng, quỹ đất ổn định, cấu trúc tài chính vững chắc, quản trị rủi ro chặt chẽ, thượng tôn pháp luật; Novaland luôn nỗ lực góp sức lâu bền cho xã hội. Đồng thời, cùng những con người Novaland Hiệu quả - Chính trực - Chuyên nghiệp, trong vòng 5 năm tới, Novaland sẽ phát triển vượt trội và ổn định. Novaland luôn tin tưởng rằng với Sứ mệnh “Kiến tạo cộng đồng - Xây dựng điểm đến - Vun đắp niềm vui”, sự thành công của Novaland chắc chắn sẽ mang lại những sản phẩm có giá trị cho xã hội. Và cộng đồng sẽ nhìn nhận Novaland là một thương hiệu Quốc gia vươn xa theo chuẩn mực quốc tế, luôn tích cực đóng góp vào sự phát triển bền vững của đất nước.

Lộ trình chiến lược:

Giai đoạn	Thời gian	Chiến lược
Giai đoạn 1	2007 - 2017	Tập trung phát triển sản phẩm BĐS nhà ở TP.HCM
Giai đoạn 2	2018 - 2025	Tiếp tục tập trung vào thị trường BĐS Trung tâm tại TP.HCM, phát triển BĐS Khu Đô thị Vệ tinh và BĐS Du lịch - Nghỉ dưỡng - Giải trí. Phát triển 2 lĩnh vực: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bất động sản ▪ Dịch vụ - Du lịch

Giai đoạn 3	Từ năm 2026	<p>Tập đoàn định hướng phát triển 04 lĩnh vực trọng tâm:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bất động sản ▪ Tài chính ▪ Dịch vụ - Du lịch ▪ Hạ tầng <p>Phát triển dịch vụ giá trị gia tăng và hệ sinh thái phục vụ cộng đồng dân cư của Novaland.</p>
-------------	-------------	--

9.3.1.2. Chiến lược sản phẩm trọng tâm

Từ việc xây dựng nên các nơi cư trú an bình, hạnh phúc; Novaland luôn đi đầu trong việc phát triển các dòng sản phẩm đa dạng tại trung tâm TP.HCM và các địa phương lân cận. Đây là các điểm đến với vị trí thuận tiện giao thông, hội tụ các tinh hoa tiện ích đặc sắc trên thế giới, đáp ứng được tất cả các loại hình du lịch. Ngoài ra, Novaland cũng phát triển các dịch vụ gia tăng và hệ sinh thái tiện ích theo tiêu chuẩn quốc tế, đáp ứng thị hiếu của thị trường.

Bất động sản khu đô thị vệ tinh

Khu đô thị đồng bộ, hoàn chỉnh và theo đuổi các tiêu chuẩn “thân thiện môi trường” về quy hoạch, kiến trúc, môi sinh. Loại hình sản phẩm:

- Biệt thự, nhà phố, nhà phố thương mại (shophouse)
- Khu Thương mại - Dịch vụ

Bất động sản trung tâm

Tối ưu hóa quỹ đất hiện có, sản phẩm đa dạng, chất lượng tốt, đa tiện ích. TP.HCM vẫn là thị trường chủ lực, tập trung ở các vị trí đắc địa. Loại hình sản phẩm:

- Khu phức hợp Căn hộ - Văn phòng - Thương mại Dịch vụ
- Khu nhà thấp tầng: Biệt thự, nhà phố, nhà phố thương mại (shophouse)

Bất động sản du lịch

Kiến tạo Điểm đến và phong cách sống. Phát triển Dự án quy mô lớn tại những tỉnh thành giàu tiềm năng du lịch, hạ tầng phát triển, kết nối thuận tiện.

Loại hình sản phẩm:

- Khách sạn và Resort
- Second home (biệt thự, nhà phố, căn hộ du lịch, nhà phố thương mại...)
- Dòng sản phẩm dành cho người cao tuổi: Khu nghỉ dưỡng hưu trí đẳng cấp khu vực và những sản phẩm khác.

9.3.2. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng ngành và xu thế thế giới

Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam trong vài năm gần đây khá ổn định và có dấu hiệu tăng trưởng tích cực. Một nền kinh tế phát triển lành mạnh là điều kiện tất yếu

cho các ngành nghề phát triển cùng nhịp, trong đó có kinh doanh bất động sản. Năm bắt được rõ các mục tiêu phát triển kinh tế xã hội, Ban lãnh đạo Công ty định hướng tiếp tục giữ vững hoạt động phát triển dự án và kinh doanh bất động sản trong thời gian tới với nhiều sản phẩm khác nhau như căn hộ truyền thống, officetel, nhà phố, nhà liền kề, nhà phố kinh doanh, biệt thự song lập, sàn thương mại... nhằm đa dạng hóa nguồn cung cấp cho thị trường. Ban lãnh đạo Công ty cũng nhận định rằng các mục tiêu phát triển của Công ty đều phù hợp với các triển vọng ngành nghề mà Công ty đang tham gia đầu tư, phù hợp với chính sách và xu thế phát triển của nền kinh tế nói chung.

10. Chính sách đối với người lao động

10.1. Số lượng và cơ cấu

Tổng số lao động của Công ty tính đến thời điểm 30/9/2020 là 2.148 người.

Bảng 17: Cơ cấu lao động tại 30/9/2020

STT	Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
I	Theo trình độ	2.148	100%
1	Trên đại học	77	4%
2	Đại học	1.368	64%
3	Cao Đẳng, trung cấp	422	20%
4	Khác	281	13%
II	Theo giới tính	2.148	100%
1	Nam	1.126	52%
2	Nữ	1.022	48%
III	Theo thâm niên	2.148	100%
1	0 - 3 năm	1.657	77%
2	Trên 3 - 5 năm	153	7%
3	Trên 5 năm	338	16%
IV	Theo độ tuổi	2.148	100%
1	Dưới 30	940	44%

STT	Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
2	30 - 40	983	46%
3	40 - 50	193	9%
4	Trên 50	32	1%

Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

10.2. Chính sách đối với người lao động

10.2.1. 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.

10.2.1.1. 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.

10.2.1.2. 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.

10.2.2. Chính sách 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.

10.2.2.1. 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.

10.2.2.2. 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: Để 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.

10.2.2.3. 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.

11. Chính sách cổ tức

Chính sách cổ tức của Công ty được thực hiện căn cứ theo Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và được Hội đồng quản trị Công ty trình Đại hội đồng cổ đông phê duyệt. Theo đó:

Công ty chỉ thực hiện chi trả cổ tức cho cổ đông khi Công ty kinh doanh có lãi, đã hoàn thành nghĩa vụ thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật, đã trích lập các quỹ Công ty và bù đắp đủ lỗ trước đó theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty. Ngay sau khi trả hết số cổ tức đã định, Công ty vẫn bảo đảm thanh toán đủ các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác đến hạn.

Cổ đông được chia cổ tức căn cứ theo phần vốn góp tại Công ty. Tỷ lệ chi trả cổ tức do Đại hội đồng cổ đông quyết định căn cứ trên đề xuất của Hội đồng quản trị và căn cứ kết quả hoạt động kinh doanh của năm hoạt động, kế hoạch sản xuất kinh doanh của các năm tiếp theo.

Bảng 18: Lịch sử chia cổ tức cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông

Thời gian	Tỷ lệ trả cổ tức	Hình thức chi trả
Năm 2015	8,5%	Chia cổ tức bằng cổ phần
Năm 2016	-	-
Năm 2017	0%	-
Năm 2018	-	-
Năm 2019	-	-

Nguồn: Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên các năm 2015-2019 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

12. Tình hình tài chính

12.1. Các chỉ tiêu cơ bản

12.1.1. Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo tài chính của Công ty được tính bằng đồng Việt Nam, được lập và trình bày phù hợp với các chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam.

Bảng 19: Tình hình sử dụng vốn chủ sở hữu Công ty mẹ giai đoạn 2018 – 9T2020

Đơn vị: Triệu đồng

Nguồn vốn	31/12/2018	31/12/2019	30/9/2020
Vốn điều lệ	9.372.767	9.695.408	9.855.642
Tổng vốn chủ sở hữu	16.295.356	16.894.625	19.405.438

Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

Bảng 20: Tình hình sử dụng vốn chủ sở hữu hợp nhất giai đoạn 2018 – 9T2020

Đơn vị: Triệu đồng

Nguồn vốn	31/12/2018	31/12/2019	30/9/2020
Vốn điều lệ	9.372.767	9.695.408	9.855.642
Tổng vốn chủ sở hữu	19.969.800	24.461.074	31.199.689

Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

12.1.2. Trích khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 về việc Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

Bảng 21: Chính sách khấu hao tài sản cố định

STT	Tài sản	Số năm
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	5 – 50
2	Máy móc và thiết bị	3 – 10
3	Phương tiện vận tải	2 – 10
4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	2 – 8
5	Phần mềm máy tính	2 – 10
6	Nhãn hiệu, tên thương mại	3
7	Tài sản cố định khác	3 – 4

Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

12.1.3. Mức lương bình quân

Mức lương bình quân của Công ty (không bao gồm cộng tác viên) trong năm 2019 ước đạt khoảng 37,4 triệu, tăng gấp 1,27 lần so với năm 2018.

12.1.4. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Công ty luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản vay nợ. Tính đến thời điểm 31/12/2018, 31/12/2019 và thời điểm nộp hồ sơ phát hành cổ phiếu, Công ty không có khoản nợ quá hạn nào.

12.1.5. Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty thực hiện kê khai, nộp đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thuế theo quy định của pháp luật.

Bảng 22: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước của Công ty mẹ

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	30/9/2020
1	Thuế TNDN	276.162	-	60.161
2	Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	-	59.636
3	Thuế TNCN	13.789	857	4.690

STT	Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	30/9/2020
4	Thuế khác	12.671	11.077	14.202
	Tổng cộng	302.622	11.933	138.688

Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2018, 2019 và BCTC riêng quý III năm 2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

Bảng 23: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước hợp nhất

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	30/9/2020
1	Thuế TNDN	510.496	178.287	161.853
2	Thuế GTGT hàng bán nội địa	21.121	6.739	140.674
3	Thuế TNCN	13.932	1.825	7.090
4	Thuế khác	12.695	18.862	32.717
	Tổng cộng	558.243	205.713	342.333

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2018, 2019 và BCTC hợp nhất quý III năm 2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

12.1.6. Trích lập các quỹ theo luật định

Công ty thực hiện trích lập các quỹ theo quy định tại Điều lệ Công ty, theo quy định của pháp luật và quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

Bảng 24: Số dư các quỹ Công ty mẹ

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	30/9/2020
1	Quỹ khen thưởng phúc lợi	5.549	5.549	5.549
	Tổng cộng	5.549	5.549	5.549

Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2018, 2019 và BCTC riêng quý III năm 2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

Bảng 25: Số dư các quỹ Hợp nhất

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	30/9/2020
1	Quỹ khen thưởng phúc lợi	5.552	5.549	5.549
	Tổng cộng	5.552	5.549	5.549

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2018, 2019 và BCTC hợp nhất quý III năm 2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

12.1.7. Tổng dư nợ vay

Bảng 26: Tình hình vay và nợ Công ty mẹ

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	30/9/2020
I	Vay ngắn hạn	8.581.334	4.778.226	4.850.928
1	Vay ngân hàng	901.178	443.258	714.378
2	Vay bên liên quan	1.063.546	-	-
3	Vay bên thứ ba	1.593.313	2.397.813	2.111.705
4	Trái phiếu	5.041.840	1.946.000	2.041.200
5	Chi phí phát hành trái phiếu	(18.542)	(8.844)	(16.355)
II	Vay và Nợ thuê tài chính dài hạn	11.641.581	12.376.415	18.170.914
1	Vay ngân hàng	317.625	1.378.559	1.214.999
2	Vay bên thứ ba	3.834.688	3.294.475	1.186.770
3	Trái phiếu	7.801.555	7.959.580	16.025.977
4	Chi phí phát hành trái phiếu	(312.286)	(256.199)	(256.832)
	Tổng cộng	20.222.915	17.154.641	23.021.842

Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2018, 2019 và BCTC riêng quý III năm 2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

Bảng 27: Tình hình vay và nợ hợp nhất

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	30/9/2020
I	Vay ngắn hạn	11.645.390	8.444.638	12.773.536
1	Vay ngân hàng	1.788.875	1.761.120	4.998.516
2	Phát hành trái phiếu	5.041.840	2.576.900	2.690.900
3	Vay bên thứ ba	4.833.217	3.731.233	4.655.302
4	Vay bên liên quan	-	384.230	448.220
5	Chi phí phát hành trái phiếu	(18.542)	(8.844)	(19.402)
II	Vay và Nợ thuê tài chính dài hạn	16.262.686	26.145.644	31.622.164
1	Vay ngân hàng	3.942.190	12.764.603	9.272.908
2	Phát hành trái phiếu	8.801.555	10.358.680	21.396.977
3	Vay bên thứ ba	3.834.688	3.294.475	1.283.820
4	Chi phí phát hành trái phiếu	(315.746)	(272.114)	(331.541)
	Tổng cộng	27.908.076	34.590.282	44.395.700

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2018, 2019 và BCTC hợp nhất quý III năm 2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

Trong cơ cấu nợ vay và nợ thuê tài chính hợp nhất của Novaland, các khoản nợ có nghĩa vụ thanh toán trong vòng 1 năm chiếm tỷ trọng thấp (khoảng 24,4% tại ngày 31/12/2019).

Tương tự như các công ty khác hoạt động trong ngành bất động sản và với danh mục các dự án hiện tại và trong tương lai, Tổ Chức Phát Hành có tổng mức dư nợ vay khá lớn tại các tổ chức tín dụng nhằm mục đích đẩy mạnh các hoạt động M&A cũng như phát triển các dự án.

12.2. Tình hình công nợ hiện nay

12.2.1. Các khoản phải thu

Bảng 28: Các khoản phải thu của Công ty mẹ

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	30/9/2020
I	Phải thu ngắn hạn	978.302	1.921.590	2.134.658
1	Phải thu của khách hàng	141.868	107.331	541.895
2	Trả trước cho người bán	374.210	345.135	342.838
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	7.520	-	-
4	Phải thu ngắn hạn khác	454.704	1.469.124	1.249.925
II	Phải thu dài hạn	25.087	294.944	2.299.261
1	Phải thu dài hạn khác	25.087	294.944	2.299.261
	Tổng cộng	1.003.389	2.216.534	4.433.920

Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2018, 2019 và BCTC riêng quý III năm 2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

Bảng 29: Các khoản phải thu hợp nhất

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	30/9/2020
I	Phải thu ngắn hạn	5.621.530	5.894.053	12.158.857
1	Phải thu của khách hàng	759.035	1.076.689	1.623.914
2	Trả trước cho người bán	1.423.447	833.905	1.759.729
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	430.654	768.721	4.243.324
4	Phải thu ngắn hạn khác	3.018.657	3.225.001	4.542.153
5	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(10.264)	(10.264)	(10.264)

STT	Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	30/9/2020
II	Phải thu dài hạn	255.404	370.739	13.344.096
1	Phải thu về cho vay dài hạn			331.900
2	Phải thu dài hạn khác	255.404	370.739	13.012.196
	Tổng cộng	5.876.934	6.264.792	25.502.953

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2018, 2019 và BCTC hợp nhất quý III năm 2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng theo số liệu hợp nhất tại thời điểm 31/12/2019 là 1.077 tỷ đồng, gồm khoảng 90% phải thu từ bán thành phẩm bất động sản, 10% phải thu về cung cấp hàng hóa hóa dịch vụ khác; phù hợp với cơ cấu doanh thu của Công ty.

Khoản trích lập dự phòng phải thu khó đòi được trích lập đúng theo quy định, đảm bảo an toàn tài chính, không ảnh hưởng đến kết quả sản xuất kinh doanh của các năm tiếp theo.

12.2.2. Các khoản phải trả

Bảng 30: Các khoản phải trả của Công ty mẹ

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	30/9/2020
I	Nợ ngắn hạn	11.617.464	6.053.176	6.687.648
1	Phải trả người bán	132.842	55.875	121.172
2	Người mua trả tiền trước	376.443	349.802	406.656
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	302.622	11.933	138.688
4	Phải trả người lao động	32.093	30.109	85.095
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	1.183.463	746.330	974.094
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	1.489	1.439	480
7	Phải trả ngắn hạn khác	1.001.628	73.911	104.986

STT	Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	30/9/2020
8	Vay ngắn hạn	8.581.334	4.778.226	4.850.928
9	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	5.549	5.549	5.549
II	Nợ dài hạn	11.707.500	20.382.252	28.845.472
1	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	64.378	63.006	63.006
2	Phải trả dài hạn khác	1.541	7.931.632	10.595.651
3	Vay dài hạn	11.641.581	12.376.415	18.170.914
4	Dự phòng phải trả dài hạn	-	11.199	15.901
	Tổng cộng	23.324.964	26.435.428	35.533.120

Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2018, 2019 và BCTC riêng quý III năm 2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

Bảng 31: Các khoản phải trả hợp nhất

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	30/9/2020
I	Nợ ngắn hạn	27.995.143	18.809.634	25.268.019
1	Phải trả người bán	2.518.137	2.544.602	2.096.355
2	Người mua trả tiền trước	7.779.945	1.254.024	2.181.592
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	558.243	205.713	342.333
4	Phải trả người lao động	33.168	31.296	86.047
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	2.709.797	2.697.797	2.870.856
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	1.458	1.678	1.502
7	Phải trả ngắn hạn khác	2.743.454	3.624.338	4.891.292
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	11.645.390	8.444.638	12.773.536

STT	Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	30/9/2020
9	Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	-	18.957
10	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	5.552	5.549	5.549
II	Nợ dài hạn	21.157.184	46.708.535	72.920.812
1	Chi phí phải trả dài hạn	-	-	2.063
2	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	27.059	18.308	17.973
3	Phải trả dài hạn khác	2.568.592	14.133.032	31.722.489
4	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	16.262.686	26.145.644	31.622.164
5	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	2.298.847	6.255.538	9.417.712
6	Dự phòng phải trả dài hạn	-	156.013	138.410
	Tổng cộng	49.152.327	65.518.169	98.188.831

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2018, 2019 và BCTC hợp nhất quý III năm 2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

12.2.3. Hàng tồn kho

Bảng 32: Thông tin Hàng tồn kho Công ty mẹ

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu Hàng tồn kho	31/12/2018	31/12/2019	30/9/2020
1	Bất động sản để bán đang xây dựng ¹	2.207.810	2.209.676	2.217.883
2	Hàng hóa bất động sản	140.018	124.256	124.256
3	Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành ²	6.326	25.315	19.527
4	Hàng hóa khác	3.667	2.008	3.390
	Tổng cộng	2.357.821	2.361.254	2.365.056

Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2018, 2019 và BCTC riêng quý III năm 2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

Bảng 33: Thông tin Hàng tồn kho hợp nhất

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu Hàng tồn kho	31/12/2018	31/12/2019	30/9/2020
1	Bất động sản để bán đang xây dựng ¹	19.096.666	51.233.697	73.922.828
2	Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành ²	11.871.884	5.834.253	5.327.381
3	Hàng hóa bất động sản	155.097	134.545	124.256
4	Hàng hóa khác	6.820	6.943	8.656
5	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(7.579)	(3.644)	(3.037)
	Tổng cộng	31.122.887	57.205.793	79.380.083

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2018, 2019 và BCTC hợp nhất quý III năm 2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020:

- BDS 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
- Số dư thể hiện BDS để bán đã xây dựng hoàn thành.

12.3. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu qua các năm được trình bày qua bảng dưới đây:

Bảng 34: Một số chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2018		Năm 2019	
		Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán					
Hệ số thanh toán ngắn hạn (TSLĐ/Nợ ngắn hạn)	Lần	0,85	1,79	0,98	3,79
Hệ số thanh toán nhanh (TSLĐ – HTK)/Nợ ngắn hạn	Lần	0,64	0,68	0,59	0,74

Chỉ tiêu về cơ cấu vốn					
Hệ số nợ/Tổng tài sản	Lần	0,59	0,71	0,61	0,73
Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	1,43	2,46	1,56	2,68
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động					
Vòng quay hàng tồn kho (GVHB/Hàng tồn kho bình quân)	Lần	0,60	0,36	0,43	0,18
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Lần	0,10	0,26	0,03	0,14
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời					
Hệ số LNST/DTT	%	38,6%	21,4%	34,4%	31,0%
Hệ số LNST/Vốn CSH bình quân	%	10,7%	20,0%	2,6%	15,2%
Hệ số LNST/Tổng tài sản bình quân	%	4,4%	5,6%	1,0%	4,3%
Hệ số LN từ HĐKD/DTT	%	47,4%	30,7%	38,7%	5,4%
Thu nhập trên cổ phần (EPS)	VNĐ	1.579	3.546	448	3.579

Nguồn: BCTC riêng kiểm toán và BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2018 và 2019 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

Về khả năng thanh toán

Khả năng thanh toán ngắn hạn và khả năng thanh toán nhanh của Novaland trong giai đoạn 2018 - 2019 ổn định. Hệ số thanh toán ngắn hạn hợp nhất năm 2019 ở mức 3,79 lần cho thấy cứ mỗi đồng nợ thì có đến 3,79 đồng tài sản chi trả trong ngắn hạn.

Về cơ cấu vốn

Hệ số nợ vay so với Tổng tài sản và Hệ số nợ vay so với VCSH tiếp tục được giữ ở mức ổn định lần lượt là 2,68 lần và 0,73 lần tại ngày 31/12/2019.

Về năng lực hoạt động

Chỉ tiêu vòng quay tổng tài sản và chỉ tiêu vòng quay hàng tồn kho của Công ty ghi nhận giảm trong giai đoạn 2018 - 2019.

Về khả năng sinh lời

Tại ngày 31/12/2019, các chỉ số về khả năng sinh lợi duy trì ở mức tốt. Chỉ số biên lợi nhuận ròng đã tăng thêm 10 điểm phần trăm từ 21% năm 2018 lên 31% năm 2019,

đóng góp chủ yếu từ việc đánh giá lại theo quy định của khoản đầu tư vào công ty con đã hoàn tất sáp nhập trong năm 2019. VCSH tăng mạnh ghi nhận 24.461 tỷ đồng nhờ vào phần đóng góp lớn của Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, tỷ số lợi nhuận sau thuế đối với VCSH bình quân vẫn trên hai con số, ghi nhận tại 15%.

13. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Tiểu Ban Kiểm toán, Kế toán trưởng

13.1. Hội đồng quản trị

Danh sách Thành viên Hội đồng quản trị của Công ty

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT
2	Bùi Xuân Huy	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
3	Hoàng Thu Châu	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
4	Phạm Tiến Vân	Thành viên Độc lập HĐQT
5	Lê Quốc Hùng	Thành viên Độc lập HĐQT
6	Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên Độc lập HĐQT

13.1.1. Ông Bùi Thành Nhơn: Chủ tịch HĐQT

1. Họ và tên: Bùi Thành Nhơn
2. Giới tính: Nam
3. Ngày tháng năm sinh: 03/02/1958
4. Nơi sinh: Đồng Tháp
5. CMND: 020203049
Ngày cấp: 20/01/2011
Nơi cấp: TP. HCM
6. Quốc tịch: Việt Nam
7. Dân tộc: Kinh
8. Địa chỉ thường trú: 313B Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3, TP HCM
9. Trình độ chuyên môn:
 - Cử nhân Nông nghiệp
 - Tốt nghiệp Executive MBA HSB-TUCK, Đại học Dartmouth, Hoa Kỳ
10. Quá trình công tác:

- Từ 1992 đến 2007: Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH Thương Mại Thành Nhơn
- Từ 2007 đến nay: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

11 Các chức vụ công tác hiện nay:

- Chức vụ tại tổ chức phát hành: Chủ tịch HĐQT
- Chức vụ tại tổ chức khác:
- Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Novagroup
 - Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Diamond Properties
 - Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển NSQ
 - Thành viên HĐQT Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản An Phú Đông

12 Tổng số CP nắm giữ:

- 216.841.837 cổ phần, chiếm 21,986% vốn điều lệ. Trong đó:
- Đại diện phần vốn tổ chức khác: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Cá nhân sở hữu: 216.841.837 cổ phần, chiếm 21,986% vốn điều lệ

13 Các cam kết nắm giữ:

Không có

14 Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ trên Vốn điều lệ
1	Cao Thị Ngọc Sương	Vợ	54.944.685	5,571%
2	Bùi Cao Nhật Quân	Con	42.376.606	4,297%
3	Bùi Thị Lệ Thu	Em ruột	5	0,000%
4	Lê Văn Hùng	Em rể	1	0,000%
5	Bùi Đạt Chương	Em ruột	5	0,000%
6	Nguyễn Thành Tiên	Em rể	11	0,000%

7	Bùi Phan Phú Lộc	Em ruột	8	0,000%
8	Công ty CP Diamond Properties	Cổ đông lớn là người có liên quan với Chủ tịch HĐQT	105.940.072	10,741%
9	Công ty CP Novagroup	Cổ đông lớn là người có liên quan với Chủ tịch HĐQT	198.186.040	20,094%

- 15 Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- 16 Thù lao và các khoản lợi ích khác: Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên hàng năm và Quy chế lao động Công ty
- 17 Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có
- 18 Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

13.1.2. Ông Bùi Xuân Huy: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

1. Họ và tên: Bùi Xuân Huy
2. Giới tính: Nam
3. Ngày tháng năm sinh: 06/11/1972
4. Nơi sinh: TP. HCM
5. CMND: 022256340
Ngày cấp: 23/03/2015
Nơi cấp: TP. HCM
6. Quốc tịch: Việt Nam
7. Dân tộc: Kinh
8. Địa chỉ thường trú: 418 Lý Thái Tổ, Phường 10, Quận 10, TP.HCM
9. Trình độ chuyên môn:
 - Kỹ sư xây dựng và quản lý công nghiệp, Đại học Bách Khoa TP HCM
 - Thạc sỹ Quản trị kinh doanh quốc tế (DAS/EMBA), Đại học North-Western Thụy Sĩ phối hợp với FSB

10. Quá trình công tác:

- Từ 2007 đến 2012: Giám đốc Quản lý Dự án Công ty Meinhardt Việt Nam
- Từ 2012 đến 2015: Giám đốc Khối Phát triển Dự án Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- Từ 2015 đến 9/2017: Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- Từ 9/2017 đến nay: Thành viên HĐQT kiêm TGD Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

11. Các chức vụ công tác hiện nay:

Chức vụ tại tổ chức phát hành: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Chức vụ tại tổ chức khác: Không

12. Tổng số CP nắm giữ:

37.424.670 cổ phần, chiếm 3,795% vốn điều lệ. Trong đó:

- Đại diện phần vốn tổ chức khác: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Cá nhân sở hữu: 37.424.670 cổ phần, chiếm 3,795% vốn điều lệ

13. Các cam kết nắm giữ:

Không có

14. Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành:

Không có

15. Các khoản nợ đối với Công ty:

Không có

16. Thù lao và các khoản lợi ích khác:

Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên hàng năm và Quy chế lao động Công ty

17. Lợi ích liên quan đối với Công ty:

Không có

18. Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:

Không có

13.1.3. Bà Hoàng Thu Châu: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc

1. Họ và tên: Hoàng Thu Châu
2. Giới tính: Nữ
3. Ngày tháng năm sinh: 08/10/1977

4. Nơi sinh: TP. HCM
5. Căn cước công dân: 079177005409
Ngày cấp: 05/9/2017
Nơi cấp: Cục Cảnh sát ĐKQL Cư trú và DLQG về Dân cư
6. Quốc tịch: Việt Nam
7. Dân tộc: Kinh
8. Địa chỉ thường trú: 469/24B Nguyễn Kiệm, P. 9, Q. Phú Nhuận, Tp. HCM
9. Trình độ chuyên môn:
- Cử nhân Kế toán
 - Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh (DAS/EMBA), ĐH North-Western Thụy Sĩ phối hợp với FSB
10. Quá trình công tác:
- Từ 2003 đến 2010: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
 - Từ 2010 đến 2012: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư No Va
 - Từ 2012 đến 10/2016: Phó TGD Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
 - Từ 11/2016 đến nay: Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
11. Các chức vụ công tác hiện nay:
- Chức vụ tại tổ chức phát hành: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ tại tổ chức khác: Không
12. Tổng số CP nắm giữ: 2.891.216 cổ phần, chiếm 0,293% vốn điều lệ. Trong đó:
- Đại diện phần vốn tổ chức khác: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Cá nhân sở hữu: 2.891.216 cổ phần, chiếm 0,293% vốn điều lệ
13. Các cam kết nắm giữ: Không có

14. Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành: Không có
15. Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
16. Thù lao và các khoản lợi ích khác: Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên hàng năm và Quy chế lao động Công ty
17. Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có
18. Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

13.1.4. Ông Phạm Tiến Vân: Thành viên HĐQT độc lập

1. Họ và tên: Phạm Tiến Vân
2. Giới tính: Nam
3. Ngày tháng năm sinh: 06/06/1949
4. Nơi sinh: Tuyên Quang
5. Căn cước công dân: 008049000001
Ngày cấp: 21/6/2013
Nơi cấp: Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư
6. Quốc tịch: Việt Nam
7. Dân tộc: Kinh
8. Địa chỉ thường trú: 29 Hàng Khay, Tràng Tiền, Hoàn Kiếm, Hà Nội
9. Trình độ chuyên môn: Cử nhân ĐH Tổng hợp Kim Nhật Thành, Triều Tiên
10. Quá trình công tác:
- Từ 2004 đến 2010: Vụ trưởng Bộ Ngoại giao Việt Nam, Đại sứ đặc mệnh toàn quyền Việt Nam tại Hàn Quốc
 - Từ 2010 đến 2013: Cố vấn Tập đoàn Sân Golf và Khách sạn Hàn Quốc Chamvit
 - Từ 2010 đến 2015: Cố vấn Công ty Xây dựng Posco E&C, Hàn Quốc

- Từ 2010 đến 2017: Cố vấn Tập đoàn AIC, Việt Nam
 - Từ 2010 đến nay: Phó Chủ tịch Trung ương Hội hữu nghị Hàn – Việt, Phó Tổng biên tập tạp chí Viet Nam Golf Magazine
 - Từ 2013 đến 2017: Cố vấn Tập đoàn điện tử Samsung, Hàn Quốc
 - Từ 4/2019 đến 7/2020: Thành viên độc lập HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
 - Từ 7/2020 đến 11/2020: Thành viên độc lập HĐQT kiêm Trưởng Tiểu ban Kiểm toán Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
 - Từ 11/2020 đến nay: Thành viên độc lập HĐQT kiêm Thành viên Tiểu ban Kiểm toán Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
11. Các chức vụ công tác hiện nay:
- Chức vụ tại tổ chức phát hành: Thành viên HĐQT độc lập
Thành viên Tiểu ban kiểm toán
- Chức vụ tại tổ chức khác: Phó Chủ tịch Trung ương Hội hữu nghị Việt Nam - Hàn Quốc, Phó Tổng biên tập tạp chí Viet Nam Golf Magazine
12. Tổng số CP nắm giữ: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ. Trong đó:
- Đại diện phần vốn tổ chức khác: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
13. Các cam kết nắm giữ: Không có
14. Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành: Không có
15. Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
16. Thù lao và các khoản lợi ích khác: Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên hàng năm và Quy chế lao động Công ty
17. Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có
18. Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

13.1.5. Ông Lê Quốc Hùng: Thành viên HĐQT độc lập

1. Họ và tên: Lê Quốc Hùng
2. Giới tính: Nam
3. Ngày tháng năm sinh: 09/02/1950
4. Nơi sinh: Tuyên Quang
5. Căn cước công dân: 008050000020
Ngày cấp: 08/03/2017
Nơi cấp: Cục Trưởng Cục Cảnh sát ĐKQL
Cư trú và DLQG về Dân cư
6. Quốc tịch: Việt Nam
7. Dân tộc: Kinh
8. Địa chỉ thường trú: 31 Nguyễn Trãi, Phường Bến Thành, Quận 1, TP. HCM
9. Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Ngoại giao và quan hệ quốc tế
10. Quá trình công tác:
 - Từ 7/1994 đến 12/2000: Phó Giám đốc Sở ngoại vụ Thành phố Hồ Chí Minh
 - Từ 1/2001 đến 1/2008:
 - Giám đốc Sở Ngoại vụ Thành phố Hồ Chí Minh
 - Thành ủy viên khóa VIII Ban Chấp hành Đảng bộ Thành phố Hồ Chí Minh nhiệm kỳ 2005 - 2010
 - Từ 1/2008 đến 5/2011: Tổng lãnh sự Việt Nam tại San Francisco (Hợp chủng quốc Hoa Kỳ)
 - Từ 2013 đến 2016: Chủ tịch Hội hữu nghị Việt – Pháp Thành phố Hồ Chí Minh
 - Từ 9/2014 đến 12/2015: Cố vấn của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
 - Từ 6/2020 đến 7/2020: Thành viên độc lập HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

- Từ 7/2020 đến nay: Thành viên độc lập HĐQT kiêm thành viên Tiểu ban Kiểm toán Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
11. Các chức vụ công tác hiện nay:
- Chức vụ tại tổ chức phát hành: Thành viên HĐQT độc lập
Thành viên Tiểu ban kiểm toán
- Chức vụ tại tổ chức khác: Không
12. Tổng số CP nắm giữ: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ. Trong đó:
- Đại diện phần vốn tổ chức khác: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
13. Các cam kết nắm giữ: Không có
14. Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành: Không có
15. Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
16. Thù lao và các khoản lợi ích khác: Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên hàng năm và Quy chế lao động Công ty
17. Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có
18. Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

13.1.6. Bà Nguyễn Mỹ Hạnh: Thành viên HĐQT độc lập

1. Họ và tên: Nguyễn Mỹ Hạnh
2. Giới tính: Nữ
3. Ngày tháng năm sinh: 02/01/1977
4. Nơi sinh: TP. HCM
5. Chứng minh nhân dân: 023063270 Ngày cấp: 11/09/2007
Nơi cấp: Công an Thành phố Hồ Chí Minh
6. Quốc tịch: Việt Nam
7. Dân tộc: Kinh

8. Địa chỉ thường trú: 25/54 Nguyễn Bình Khiêm, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
9. Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản lý công
10. Quá trình công tác:
- Từ 9/1998 đến 4/2019: Giám đốc Kiểm toán và tư vấn quản lý rủi ro tại Công ty TNHH PwC Việt Nam
 - Từ 1/2017 đến 2/2019: Giám đốc điều hành tại Công ty TNHH Dịch vụ An toàn Thông tin PwC Việt Nam
 - Từ 4/2019 đến 7/2020: Trưởng nhóm quản lý rủi ro và bảo hiểm tại Chi nhánh Tập đoàn Dầu khí Việt Nam – Công ty Điều hành Dầu khí Phú Quốc
 - Từ 10/2020 đến 11/2020: Thành viên độc lập HĐQT tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
 - Từ 11/2020 đến nay: Thành viên độc lập HĐQT kiêm Trưởng Tiểu ban Kiểm toán Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
11. Các chức vụ công tác hiện nay:
- Chức vụ tại tổ chức phát hành: Thành viên HĐQT độc lập
- Chức vụ tại tổ chức khác: Không
12. Tổng số CP nắm giữ: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ. Trong đó:
- Đại diện phần vốn tổ chức khác: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
13. Các cam kết nắm giữ: Không có
14. Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành: Không có
15. Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
16. Thù lao và các khoản lợi ích khác: Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên hàng năm và Quy chế lao động Công ty
17. Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có
18. Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

13.2. Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Danh sách Thành viên Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng của Công ty

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Bùi Xuân Huy	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
2	Hoàng Thu Châu	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
3	Huỳnh Minh Lâm	Kế toán trưởng

13.2.1. Ông Bùi Xuân Huy: Tổng giám đốc kiêm thành viên HĐQT

Đã trình bày tại Mục IV.13.1.2

13.2.2. Bà Hoàng Thu Châu: Phó Tổng giám đốc kiêm thành viên HĐQT

Đã trình bày tại Mục IV.13.1.3

13.2.3. Ông Huỳnh Minh Lâm: Kế toán trưởng

1. Họ và tên: Huỳnh Minh Lâm
2. Giới tính: Nam
3. Ngày tháng năm sinh: 1989
4. Nơi sinh: Đà Lạt – Lâm Đồng
5. CMND: 250753445
Ngày cấp: 16/07/2011
Nơi cấp: Công an Lâm Đồng
6. Quốc tịch: Việt Nam
7. Dân tộc: Kinh
8. Địa chỉ thường trú: A18.04 Căn hộ Botanica Premier, 108 Hồng Hà, P2, Tân Bình, TP. HCM
9. Trình độ chuyên môn: Cử nhân
10. Quá trình công tác:

- Từ 2011 đến 2018: Trưởng phòng Kiểm toán Công ty TNHH PricewaterhouseCoopers Việt Nam
- Từ 2018 đến 2019: Trưởng phòng quản lý dự án và Kiểm soát tài chính Công ty TNHH Thực Phẩm Ân Nam
- Từ 6/2019 đến 12/2020: Trưởng phòng Kế toán Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- Từ tháng 12/2020 đến nay: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

11. Các chức vụ công tác hiện nay:

Chức vụ tại tổ chức phát hành: Kế Toán Trưởng

Chức vụ tại tổ chức khác: Kế toán trưởng Công Ty TNHH Một Thành Viên Novaland Agent

12. Tổng số CP nắm giữ:

0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ. Trong đó:

- Đại diện phần vốn tổ chức khác: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

13. Các cam kết nắm giữ:

Không có

14. Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành:

Không có

15. Các khoản nợ đối với Công ty:

Không có

16. Thù lao và các khoản lợi ích khác:

Theo Kết quả kinh doanh hàng năm của Công ty và Quy chế lao động Công ty

17. Lợi ích liên quan đối với Công ty:

Không có

18. Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:

Không có

13.3. Tiểu Ban Kiểm toán

Danh sách Thành viên Tiểu Ban Kiểm toán của Công ty

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Nguyễn Mỹ Hạnh	Trưởng Tiểu Ban Kiểm toán
2	Phạm Tiến Vân	Thành viên Tiểu Ban Kiểm toán
3	Lê Quốc Hùng	Thành viên Tiểu Ban Kiểm toán

13.3.1. Bà Nguyễn Mỹ Hạnh: Trưởng Tiểu Ban Kiểm toán

Đã trình bày tại Mục IV.13.1.6

13.3.2. Ông Phạm Tiến Vân: Thành viên Tiểu Ban Kiểm toán

Đã trình bày tại Mục IV.13.1.4

13.3.3. Ông Lê Quốc Hùng: Thành viên Tiểu Ban Kiểm toán

Đã trình bày tại Mục IV.13.1.5

14. Tài sản (Những nhà xưởng, tài sản thuộc sở hữu của công ty)

Thông tin về những nhà xưởng, tài sản thuộc sở hữu của công ty

Bảng 35: Tài sản cố định của Công ty mẹ tại thời điểm 31/12/2019 và 30/9/2020

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Tài sản	31/12/2019			30/9/2020		
		Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
I	Tài sản cố định hữu hình	576.657	(75.749)	500.908	585.582	(92.789)	492.794
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	482.835	(26.305)	456.530	486.259	(34.031)	452.228
2	Máy móc, thiết bị	19.781	(4.931)	14.849	21.619	(6.328)	15.291
3	Phương tiện vận tải	35.126	(25.520)	9.606	33.086	(27.737)	5.349
4	Thiết bị quản lý	38.816	(18.893)	19.924	44.521	(24.594)	19.926
5	Tài sản cố định khác	99	(99)	-	99	(99)	0

II	Tài sản cố định vô hình	168.389	(26.761)	141.628	170.661	(41.134)	129.527
1	Quyền sử dụng đất	68.702	-	68.702	68.702	-	68.702
2	Phần mềm, bản quyền	99.687	(26.761)	72.926	101.959	(41.134)	60.825
III	Bất động sản đầu tư cho thuê	1.320.323	(29.138)	1.291.184	386.965	(33.476)	353.490
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	314.273	(29.138)	285.134	311.873	(33.476)	278.397
2	Quyền sử dụng đất	1.006.050	-	1.006.050	75.093	-	75.093

Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2019 và BCTC riêng quý III năm 2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

Bảng 36: Tài sản cố định hợp nhất tại thời điểm 31/12/2019 và 30/9/2020

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Tài sản	31/12/2019			30/9/2020		
		Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
I	Tài sản cố định hữu hình	907.176	(208.760)	698.416	1.287.231	(154.074)	1.133.157
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	689.431	(118.925)	570.506	976.040	(45.043)	930.997
2	Máy móc, thiết bị	38.609	(14.600)	24.009	43.746	(14.955)	28.790
3	Phương tiện vận tải	132.117	(48.598)	83.519	214.542	(61.490)	153.051
4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	46.802	(26.427)	20.375	52.687	(32.369)	20.318
5	Tài sản cố định khác	218	(211)	7	218	(218)	0

II	Tài sản cố định vô hình	168.707	(27.078)	141.628	170.949	(41.422)	129.527
1	Quyền sử dụng đất	68.702	-	68.702	68.702	-	68.702
2	Nhãn hiệu, tên thương mại	30	(30)	0	30	(30)	0
3	Phần mềm máy tính	99.975	(27.048)	72.926	102.217	(41.392)	60.825
III	Bất động sản đầu tư cho thuê	4.011.909	(213.467)	3.798.442	3.127.517	(258.698)	2.868.819
1	Quyền sử dụng đất	1.006.050	-	1.006.050	75.093	-	75.093
2	Nhà cửa, vật kiến trúc	3.005.859	(213.467)	2.792.392	3.052.424	(258.698)	2.793.726

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2019 và BCTC hợp nhất quý III năm 2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

Bảng 37: Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn Hợp nhất

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Xây dựng cơ bản dở dang	31/12/2018	31/12/2019	30/9/2020
1	Chi phí xây dựng dự án	112.501	464.785	16.372
2	Mua sắm Tài sản cố định	111.144	140.156	38.711
3	Cải tạo văn phòng	19.493	17.768	32.625
4	Thi công nhà mẫu	2.303	42.431	21.089
5	Khác	2.776	2.952	2.952

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2019 và BCTC hợp nhất quý III năm 2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

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

15.1. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Bảng 38: Kế hoạch kinh doanh hợp nhất và cổ tức của Công ty năm 2020

Chỉ tiêu	Năm 2020	
	Kế hoạch	Tăng (giảm) so với thực hiện năm 2019
Doanh thu thuần (triệu đồng)	14.877.082	36%
Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	3.650.000	8%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	24,5%	-
Cổ tức (%)	-	-

Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

15.2. Căn cứ để thực hiện kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Đầu năm 2020, dịch Covid-19 lan rộng toàn cầu. Đánh giá được diễn biến dịch bệnh phức tạp, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va đã ngay lập tức triển khai các biện pháp nhằm ứng phó kịp thời với dịch bệnh. Về kế hoạch kinh doanh:

- Điều chỉnh kế hoạch bán hàng phù hợp với tình hình hiện tại, bao gồm số lượng sản phẩm giới thiệu ra thị trường và tiến độ thu tiền khách hàng. Riêng về tiến độ thu tiền, Công ty áp dụng chính sách linh hoạt tùy thuộc vào tình hình triển khai thực tế tại các Dự án và tình hình tài chính của khách hàng;
- Chủ động rà soát và cắt giảm chi phí hoạt động; tận dụng thời gian dịch bệnh để rà soát lại quy trình hoạt động; đào tạo, nâng cao chất lượng đội ngũ và hệ thống, trong đó có hệ thống phục vụ khách hàng, chất lượng bán hàng, đẩy mạnh các kênh bán hàng qua điện thoại - telesales (tăng cường quảng bá bằng hình ảnh, clip giới thiệu về Dự án và tiến độ Dự án khi việc đi thăm dự án bị hạn chế), thực hiện các giao dịch trực tuyến (online) và tiến hành thủ tục chính thức khi các quy định về dẫn cách xã hội được gỡ bỏ;
- Chiến lược thoái vốn tại một số dự án đã đạt kỳ vọng lợi nhuận để đầu tư vào các dự án mới có tỷ lệ hoàn vốn nội bộ cao hơn.
- Chủ động rà soát lại hệ thống nhà thầu, nhà cung cấp (NT/NCC) để đảm bảo tính liên tục tại các công trường xây dựng thông qua việc trực luân phiên, bố trí nhà thầu hợp lý. Đánh giá toàn diện các nhà thầu nhà cung cấp, làm việc chặt chẽ cho các kịch bản (i) lịch đóng/ mở hoạt động và tình trạng của NT/NCC chiến lược, đặc biệt là các đơn vị NT/NCC nước ngoài; (ii) khả năng giao hàng của NT/NCC bao gồm số lượng và thời gian phù hợp với diễn tiến thực tế tại công trường, khả năng hoạt động liên tục của NT/NCC; và (iii) kế hoạch dự phòng trong trường hợp NT/NCC không thể cung cấp hàng hóa dịch vụ theo tiến độ, phương án mở rộng mạng lưới NT/NCC quan trọng...

- Đối với việc triển khai dự án vẫn diễn ra bình thường tại các công trường, Công ty có gặp khó khăn trong giai đoạn đầu về việc huy động nguồn nhân công, tuy nhiên bộ phận xây dựng đã thực hiện phân chia ca hợp lý, đảm bảo các quy định về cách ly đồng thời giảm thiểu tối đa các gián đoạn tại công trường.
- Bên cạnh đó, Tập đoàn Novaland đã chính thức ký kết hợp tác với nhiều đơn vị uy tín tại Việt Nam trong việc phân phối các sản phẩm Bất động sản (BDS) Novaland. Đây là một phần trong chiến lược của Novaland nhằm mở rộng mạng lưới phân phối, đáp ứng nhu cầu ngày càng gia tăng của khách hàng trên cả nước đối với các sản phẩm thuộc hơn 40 dự án BDS của Novaland tại Thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh thành phía Nam.
- Chiến lược phát triển dự án của Novaland luôn đảm bảo hài hòa giữa các mục tiêu tăng trưởng và các mục tiêu, lợi ích về môi trường, đồng thời nâng cao trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp.

16. **Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức**

Dưới góc độ của tổ chức tư vấn, Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSC) đã thu thập và xem xét các thông tin về cơ cấu tổ chức và hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va do Công ty cung cấp tại thời điểm lập Bản cáo bạch. Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va đảm bảo và cam kết rằng các thông tin và số liệu cung cấp cho HSC và cung cấp trong Bản cáo bạch này là minh bạch, đúng sự thật và phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty.

Chúng tôi nhận thấy Công ty có đội ngũ cán bộ công nhân viên giàu kinh nghiệm, Ban lãnh đạo và đội ngũ quản lý có trình độ và tâm huyết đối với doanh nghiệp. Hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong những năm qua tương đối tốt.

Theo đánh giá của Tổ chức tư vấn, kế hoạch kinh doanh của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va phụ thuộc vào tình hình thị trường của ngành bất động sản. Tuy nhiên chúng tôi đánh giá kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức Công ty đưa ra có thể thực hiện được nếu các dự đoán, nhận định của Ban lãnh đạo Công ty về thị trường là sát với thực tế và không có những biến động nghiêm trọng ảnh hưởng đến các lĩnh vực kinh doanh cũng như các mục tiêu chiến lược dài hạn của Công ty.

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 cơ sở các thông tin do Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va cung cấp, thông tin thu thập có chọn lọc và dựa trên những lý thuyết về tài chính - chứng khoán mà không hàm ý đảm bảo giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Những đánh giá trên đây của tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận của Công ty chỉ có ý nghĩa tham khảo cho các nhà đầu tư.

17. **Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường có tổ chức**

Công ty sẽ thực hiện các thủ tục đăng ký niêm yết bổ sung đối với cổ phiếu phát hành thêm theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

18. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành (trái phiếu, hợp đồng thuê sử dụng đất...)

Cổ phần phổ thông chuyển đổi nợ trái phiếu

Theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ số 02/2019-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 04 tháng 01 năm 2019 và Nghị quyết ĐHĐCĐ số 14/2020- NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 05 tháng 06 năm 2020, Tập đoàn Novaland thông qua phương án phát hành cổ phần phổ thông để chuyển đổi Trái phiếu với nội dung chi tiết như sau:

▪ Mục đích phát hành	Hoán đổi đối Trái phiếu chuyển đổi quốc tế
▪ Loại cổ phần phát hành	Cổ phiếu phổ thông
▪ Mệnh giá cổ phần	10.000 VND
▪ Số lượng cổ phần dự kiến chuyển đổi	Tối đa 97.489.766 cổ phiếu
▪ Hình thức chuyển đổi	Phát hành để chuyển đổi trái phiếu quốc tế
▪ Số Vốn điều lệ dự kiến tăng thêm sau khi chuyển đổi	974.897.660.000 đồng
▪ Phương thức phát hành	Phát hành để chuyển đổi trái phiếu quốc tế
▪ Đối tượng phát hành	Trái chủ đang nắm giữ trái phiếu chuyển đổi quốc tế
▪ Giá chuyển đổi	60.000 VND/cổ phần, theo tỷ giá cố định áp dụng tại thời điểm chuyển đổi là 22.773 VND/USD và được điều chỉnh theo từng thời điểm theo các sự kiện điều chỉnh Giá chuyển đổi
▪ Tỷ lệ chuyển đổi	75.910 cổ phiếu/ trái phiếu và có thể được điều chỉnh theo Giá chuyển đổi.
▪ Điều chỉnh tỷ lệ chuyển đổi	Được thay đổi theo Giá chuyển đổi được điều chỉnh theo từng thời điểm theo các sự kiện điều chỉnh Giá chuyển đổi.

19. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán

Không có.

V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN

1. Loại cổ phiếu

Cổ phiếu phổ thông, tự do chuyển nhượng

2. Mệnh giá

Mệnh giá cổ phiếu 10.000 đồng/cổ phiếu

3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán

Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu: 77.666.501 cổ phiếu.

4. Giá chào bán dự kiến

Giá chào bán dự kiến cho cổ đông hiện hữu là 59.200 đồng/cổ phiếu.

5. Phương pháp tính giá

Căn cứ tính giá chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

Công ty sử dụng kết hợp các phương pháp Giá trị sổ sách (BV) và Giá thị trường (P) để làm cơ sở cho việc xác định giá chào bán cổ phiếu:

- Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần của Công ty theo báo cáo tài chính hợp nhất bán niên soát xét tại ngày 30/06/2020 là 25.200 đồng/cổ phần
- Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần của Công ty theo báo cáo tài chính Công ty mẹ bán niên soát xét tại ngày 30/06/2020 là 18.819 đồng/cổ phần
- Giá trị thị trường giao dịch của cổ phiếu NVL bình quân 30 phiên gần nhất (từ ngày 7/9/2020 đến ngày 16/10/2020) là 63.187 đồng/cổ phiếu.

Đây là đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu, những cổ đông muốn gắn bó lâu dài với Công ty, cùng chung tay góp sức đưa Công ty ngày càng phát triển nên Hội đồng quản trị, được ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông, đã thông qua mức giá chào bán là: 59.200 đồng/cổ phần.

6. Phương thức phân phối

- Tổng số lượng cổ phiếu sẽ được chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu: 77.666.501 cổ phiếu
- Sau khi kết thúc chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu mà Công ty không bán hết số cổ phiếu như đăng ký, theo ủy quyền tại Nghị quyết số 18/2020-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 15/9/2020 của Đại hội đồng cổ đông Công ty, Hội đồng quản trị chủ động tìm kiếm, lựa chọn các nhà đầu tư khác và thực hiện phân phối số cổ phiếu chưa chào bán hết cho các nhà đầu tư này với giá chào bán không thấp hơn giá bán cho cổ đông hiện hữu, đảm bảo tuân thủ quy định hiện hành.
- Việc phát hành tuân thủ quy định tại Khoản 2, Điều 189 Luật doanh nghiệp số

68/2014/QH13 ngày 26/11/2014 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam: “Công ty con không được đầu tư góp vốn, mua cổ phần của Công ty mẹ”.

- Phương thức phân phối: theo phương thức thực hiện quyền mua cổ phiếu, cụ thể như sau:

6.1. Phân phối và thông báo về việc sở hữu quyền mua cổ phiếu phát hành thêm (“quyền mua”)

- Tại ngày chốt danh sách cổ đông NVL để thực hiện quyền mua, cổ đông sở hữu 89 cổ phiếu NVL sẽ được hưởng 89 quyền mua và cứ mỗi 89 quyền mua sẽ được mua 7 cổ phiếu NVL phát hành thêm.

(Tỷ lệ thực hiện quyền sẽ được Công ty điều chỉnh phù hợp với mức vốn điều lệ thực tế tại thời điểm chốt danh sách thực hiện quyền sau khi được cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán)

- Đối với số cổ phiếu do cổ đông không thực hiện quyền và số cổ phiếu cổ đông thực hiện quyền không hết (nếu có) sẽ được Hội đồng quản trị phân phối cho những đối tượng khác theo những điều kiện phù hợp với giá không thấp hơn giá bán cho cổ đông hiện tại.
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va phối hợp với Trung tâm lưu ký Chứng khoán Việt Nam (“VSD”) phân phối và thông báo quyền mua cho các cổ đông NVL thông qua các Công ty Chứng khoán (“CTCK”) – Thành viên lưu ký của VSD.
- Trường hợp cổ đông NVL chưa lưu ký, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va sẽ thông báo và phân bổ quyền mua trực tiếp đến từng cổ đông.

6.2. Chuyển nhượng quyền mua

Cổ đông hiện hữu được chuyển nhượng quyền mua 1 lần duy nhất cho các đối tượng khác trong thời gian đăng ký mua cổ phiếu đến 5 ngày làm việc trước ngày hết hạn nộp tiền.

Đối với cổ đông NVL đã lưu ký:

Cổ đông tự tìm đối tác, trực tiếp thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền mua và thực hiện tại CTCK nơi cổ đông NVL mở tài khoản giao dịch, với thủ tục cụ thể như sau:

- Việc chuyển nhượng quyền mua được thực hiện tại CTCK bên chuyển nhượng mở tài khoản lưu ký. CTCK bên chuyển nhượng chịu trách nhiệm kiểm tra tính chính xác về thông tin chuyển nhượng quyền mua của các bên. Trường hợp bên nhận chuyển nhượng chưa mở tài khoản thì phải mở tài khoản tại một CTCK.
- Việc xác nhận chuyển nhượng quyền mua cho các cổ đông NVL do VSD thực hiện.
- Trong vòng 01 ngày làm việc kể từ ngày nhận được yêu cầu chuyển nhượng quyền mua, CTCK bên chuyển nhượng phải nhập giao dịch chuyển nhượng quyền mua qua cổng giao tiếp điện tử và gửi đến VSD các chứng từ sau:
 - (i) Giấy đề nghị chuyển nhượng quyền mua chứng khoán;
 - (ii) Tài liệu chứng minh đã công bố thông tin tại trang web của các Sở giao

dịch chứng khoán (nếu có) về việc chuyển nhượng quyền mua của các đối tượng thuộc diện phải công bố thông tin theo quy định;

(iii) Tài liệu liên quan khác (nếu có).

- Trong vòng 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ chuyển nhượng quyền mua đầy đủ và hợp lệ, VSD xác nhận vào Giấy đề nghị chuyển nhượng quyền mua và gửi cho CTCK liên quan.

Đối với cổ đông NVL chưa lưu ký:

Cổ đông thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền mua tại:

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

Địa chỉ: Tòa nhà văn phòng Novaland, 65 Nguyễn Du, P.Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

6.3. Đăng ký thực hiện quyền mua

Cổ đông NVL sau khi nhận được thông báo về quyền mua, đăng ký thực hiện quyền mua tại CTCK nơi cổ đông mở tài khoản giao dịch (đối với cổ đông đã lưu ký) hoặc tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va - Tòa nhà văn phòng Novaland, 65 Nguyễn Du, P.Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (đối với cổ đông chưa lưu ký).

Hết thời hạn quy định, các quyền mua chưa đăng ký thực hiện đương nhiên hết hiệu lực.

Đối với số cổ phiếu NVL không bán hết, ĐHCĐ Công ty đã ủy quyền cho HĐQT quyết định đối tượng chào bán, với giá chào bán theo nguyên tắc không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu NVL là 59.200 đồng/cổ phiếu.

7. Thời gian phân phối cổ phiếu

Thời gian phân phối cổ phiếu cho nhà đầu tư dự kiến thực hiện trong vòng 90 ngày, kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký phát hành có hiệu lực. Trong trường hợp kéo dài hơn quy định trên, Công ty sẽ xin phép UBCKNN xem xét gia hạn việc phân phối nhưng tối đa không quá 30 ngày.

Thời gian phát hành dự kiến: Trong năm 2020 và sau khi được UBCKNN chấp thuận việc phát hành.

Lịch trình phân phối cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu dự kiến như sau:

Bảng 39: Các mốc thời gian dự kiến của đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu

Ngày T là ngày theo lịch

STT	Công việc	Thời gian thực hiện
-----	-----------	---------------------

1	Công ty nhận giấy phép chào bán cổ phiếu ra công chúng từ UBCKNN	T
2	Công bố thông tin về đợt chào bán theo quy định	T+1 đến T+3
3	Thông báo VSD về ngày chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền	T+1
4	Ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền	T+11
5	Nhận danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán từ VSD	T+14
6	Thông báo xác nhận Danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán cho VSD	T+15
7	Cổ đông chuyển nhượng quyền mua, đăng ký mua cổ phiếu, nộp tiền mua cổ phần	T+15 đến T+35
8	VSD gửi Danh sách tổng hợp nhà đầu tư đăng ký mua chứng khoán phát hành thêm	T+36 đến T+42
9	Thông báo xác nhận Danh sách người sở hữu đặt mua chứng khoán cho VSD	T+43
10	HĐQT phân phối số cổ phần không chào bán hết (nếu có)	T+43 đến T+50
11	Báo cáo kết quả chào bán cho UBCKNN	T+51
12	Thực hiện đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	T+56
13	Đăng ký lưu ký và niêm yết bổ sung số lượng cổ phần chào bán thành công	T+61
14	Chính thức giao dịch cổ phiếu niêm yết bổ sung	T+67

Trên đây là lịch trình phân phối cổ phiếu NVL dự kiến cho nhà đầu tư. Tuy nhiên, tùy vào tình hình thị trường và tình hình thực tế phát sinh, HĐQT sẽ điều chỉnh lịch trình phân phối sao cho phù hợp và đảm bảo lợi ích cao nhất cho các Cổ đông, đồng thời cũng đảm bảo đợt chào bán được thực hiện một cách hợp pháp và đúng quy định của pháp luật hiện hành.

8. Đăng ký mua cổ phiếu

8.1. Thời hạn đăng ký mua cổ phiếu

Thời hạn cho cổ đông đăng ký và thực hiện quyền mua tối thiểu là hai mươi (20) ngày theo quy định. Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va sẽ công bố chính thức thời hạn đăng ký mua khi Công ty được UBCKNN cấp Giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng.

8.2. Số lượng cổ phiếu đăng ký mua

Số lượng cổ phiếu đăng ký mua là số lượng cổ phiếu được quyền mua theo tỷ lệ hoặc/và số lượng cổ phiếu từ việc nhận chuyển nhượng quyền mua hoặc/và số cổ phiếu không bán hết được HĐQT quyết định phân phối tiếp.

8.3. Phương thức thanh toán

- Các cổ đông mở tài khoản và lưu ký tại thành viên lưu ký nào sẽ đăng ký thực hiện quyền và nộp tiền mặt hoặc chuyển khoản theo hướng dẫn tại thành viên lưu ký đó;
- Các cổ đông chưa lưu ký đăng ký mua tại Tòa nhà văn phòng Novaland, 65 Nguyễn Du, P.Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, đồng thời nộp tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu (xem số tài khoản phong tỏa tại mục V.14).

8.4. Chuyển giao cổ phiếu

Thời gian nhận chuyển giao cổ phiếu sẽ được Công ty thông báo chi tiết đến các cổ đông sau khi hoàn tất đợt phát hành.

8.5. Quyền lợi của người mua cổ phiếu

- Người mua cổ phiếu sẽ được hưởng các quyền lợi như các cổ đông phổ thông khác của Công ty kể từ ngày được ghi nhận trong sổ đăng ký cổ đông.
- Cổ đông hiện hữu được quyền nhận cổ phiếu và quyền mua theo tỷ lệ phát hành và có quyền từ chối quyền mua và chuyển nhượng quyền mua của mình trong thời gian quy định.
- Cổ phiếu phát hành trong đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu là cổ phiếu phổ thông và không bị hạn chế chuyển nhượng (trừ các cổ phiếu lẻ phát sinh và cổ phiếu do cổ đông hiện hữu từ chối mua được HĐQT quyết định tiếp tục chào bán cho các đối tượng khác bị hạn chế chuyển nhượng 01 năm kể từ ngày hoàn tất đợt phát hành).

8.6. Số lượng cổ phiếu đặt mua tối thiểu

Không hạn chế số lượng cổ phiếu đặt mua tối thiểu. Cổ đông hoặc người nhận chuyển nhượng quyền mua được quyền đặt mua từ 01 cổ phiếu đến số lượng cổ phiếu tối đa được quyền mua.

8.7. Thời hạn và cách thức trả lại tiền đặt mua cổ phiếu trong trường hợp số lượng cổ phiếu đăng ký mua không đạt mức tối thiểu

Không có

9. Phương thức thực hiện quyền

Đối tượng: Toàn bộ cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu. Cổ đông có quyền chuyển quyền mua của mình cho người khác.

Tỷ lệ thực hiện quyền: 89:7

Tại ngày chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 89 cổ phần được hưởng 89 quyền mua cổ phần phát hành thêm. Cổ đông có 89 quyền mua sẽ được mua 7 cổ phần phát hành thêm

(Tỷ lệ thực hiện quyền sẽ được Công ty điều chỉnh phù hợp với mức vốn điều lệ thực tế tại thời điểm chốt danh sách thực hiện quyền sau khi được cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán)

Thời gian thực hiện quyền: Công ty sẽ công bố chính thức thời gian thực hiện quyền ngay sau khi Công ty được UBCKNN cấp Giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng.

Các điều kiện khác liên quan đến quyền lợi của người sở hữu quyền mua:

- Người sở hữu quyền mua có quyền từ chối mua toàn bộ hoặc mua một phần số lượng cổ phần chào bán theo quyền mua hoặc được tự do chuyển nhượng quyền mua của mình trong thời gian quy định.
- Quyền mua chỉ được chuyển nhượng 01 (một) lần: Người sở hữu quyền mua có thể chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu của mình cho người khác. Người nhận chuyển nhượng quyền mua sẽ không được chuyển nhượng cho người thứ ba. Bên chuyển nhượng và Bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận mức giá chuyển nhượng và thanh toán tiền chuyển nhượng quyền. Thời hạn và thủ tục cho việc chuyển quyền này do Hội đồng quản trị Công ty quyết định.
- Kết thúc thời gian thực hiện quyền, nếu quyền mua không được thực hiện một phần hoặc toàn bộ, tất cả các quyền lợi liên quan đến quyền mua sẽ đương nhiên chấm dứt và tổ chức phát hành không phải thanh toán cho người sở hữu quyền bất cứ một khoản chi phí nào, cũng như không chịu bất kỳ trách nhiệm nào trong việc không thực hiện quyền của cổ đông.

10. Phương án xử lý cổ phần chưa phân phối hết và cổ phần lẻ phát sinh

10.1. Phương án xử lý số cổ phần lẻ

Số cổ phần mà cổ đông hiện hữu được mua sẽ được làm tròn đến hàng đơn vị, phần cổ phần lẻ thập phân (nếu có) sẽ được làm tròn xuống thành 0 cổ phần

Ví dụ: Cổ đông Nguyễn Văn A sở hữu 102 cổ phần tại ngày chốt danh sách cổ đông. Với tỷ lệ phân bổ quyền 89:7, cổ đông Nguyễn Văn A sẽ được quyền mua thêm số cổ phần mới là $(102 \times 7) / 89 = 8,022$ cổ phần. Như vậy, cổ đông A sẽ được quyền mua 8 cổ phần. Số cổ phiếu lẻ 0,022 cổ phiếu sẽ bị hủy bỏ.

10.2. Phương án xử lý số cổ phần không bán hết

- Số cổ phần không bán hết sẽ được ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty phân phối cho các đối tượng khác với giá chào bán không thấp hơn mức giá chào bán cho cổ đông hiện hữu và sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 (một) năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.
- Số cổ phần không bán hết bao gồm:
 - (i) Cổ phiếu lẻ phát sinh do việc làm tròn đến hàng đơn vị số cổ phiếu được đăng ký mua;
 - (ii) Cổ phiếu không bán hết do hết thời hạn đăng ký mua cổ phiếu dành cho cổ đông hiện hữu mà cổ đông hiện hữu không thực hiện đăng ký mua hoặc không chuyển nhượng quyền mua.
- Số cổ phần không bán hết được phân phối đảm bảo các điều kiện sau:
 - Không phân phối cho một tổ chức, cá nhân và người có liên quan của tổ chức, cá nhân đó từ 10% trở lên vốn điều lệ của Công ty trong đợt chào bán này hoặc trong các đợt chào bán 12 (mười hai) tháng gần nhất.
 - Tuân thủ các quy định tại mục b, c, d Khoản 3 Điều 1 Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/6/2015 sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/7/2012 của Chính phủ 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.
 - Tuân thủ các quy định tại Khoản 3 Điều 9 Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/7/2012 được sửa đổi bổ sung tại Khoản 7 Điều 1 Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/6/2015.
 - Đảm bảo các điều kiện khác theo quy định tại Điều 189 Luật Doanh nghiệp và các quy định khác có liên quan của pháp luật hiện hành.
- Nguyên tắc xử lý trong trường hợp cổ phần không chào bán hết theo dự kiến:

Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu dự kiến của Công ty cho đợt phát hành cổ phiếu này là 80% số lượng chào bán. Trong trường hợp cổ phần không phân phối hết theo dự kiến và số lượng vốn huy động không đạt đủ như dự kiến, Hội đồng quản trị sẽ cân nhắc điều chỉnh cơ cấu vốn (sử dụng nguồn vốn vay) để thực hiện kế hoạch đầu tư.
- Trường hợp đối tượng được phân phối cổ phiếu không bán hết theo Phương án phát hành này dẫn tới việc sở hữu tổng số cổ phiếu được quyền biểu quyết vượt quá 25% tổng số cổ phiếu có quyền biểu quyết thì các đối tượng này không phải thực hiện thủ tục chào mua công khai.

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

- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va 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.
- Tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài được quy định tại Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 của Thủ tướng Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 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 và Thông tư số 123/2015/TT-BTC ngày 19/8/2015 của Bộ Tài chính về hướng dẫn hoạt động đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam.
- Tại thời điểm 30/11/2020, có 198 nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ 5,488% cổ phần của Công ty.

Công ty cam kết Công ty đáp ứng các điều kiện liên quan theo quy định của pháp luật đầu tư, pháp luật liên quan và điều ước quốc tế đối với đợt chào bán.

12. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng

Cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phần của mình cho người khác trong thời gian quy định và chỉ được chuyển nhượng 01 lần (không chuyển nhượng cho người thứ ba).

Số lượng cổ phiếu NVL chào bán cho cổ đông hiện hữu trong đợt chào bán này là cổ phiếu phổ thông không bị hạn chế chuyển nhượng kể từ ngày hoàn tất việc phân phối.

Về phương án xử lý trong trường hợp chào bán không hết số cổ phiếu đăng ký chào bán, Công ty cam kết sẽ thực hiện theo đúng quy định tại Khoản 7, Điều 1, Nghị định 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 của Chính phủ. Trong trường hợp Công ty thực hiện phân phối số cổ phiếu không bán hết trong đợt phát hành này cho các nhà đầu tư khác có nhu cầu thì số cổ phiếu này sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 (một) năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.

13. Các loại thuế có liên quan

13.1. Thuế liên quan đến hoạt động của doanh nghiệp

13.1.1. Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng áp dụng đối với hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty thực hiện theo quy định của Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2008 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Thuế suất thuế giá trị gia tăng mà Công ty phải chịu là 10%.

13.1.2. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Theo Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 03/6/2008 và Luật số 32/2013/QH13 được Quốc hội ban hành ngày 19/06/2013 về việc sửa đổi bổ sung một

số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, thì mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty là 20% được áp dụng kể từ ngày 01/01/2016.

13.1.3. Các loại thuế khác

Các loại thuế khác như: Thuế tài nguyên, thuế môn bài, thuế trước bạ, thuế thu nhập cá nhân... Công ty đã thực hiện theo đúng các quy định hiện hành tại Việt Nam. Quyết toán thuế sẽ chịu sự kiểm tra của Cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của Cơ quan thuế.

13.2. Thuế liên quan đến nhà đầu tư, cổ đông của Công ty

13.2.1. Đối với nhà đầu tư cá nhân

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 27/06/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế thu nhập cá nhân và căn cứ Khoản 5 Điều 16 Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 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.

Trong trường hợp nhà đầu tư nhận cổ tức từ Công ty, nếu cổ tức được chia là cổ tức tiền mặt thì 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.

13.2.2. Đối với nhà đầu tư tổ chức

Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:

Tổ chức trong nước: Theo quy định tại Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 03/06/2008 và Luật số 32/2013/QH13 ngày 19/06/2013 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 thì thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán là thu nhập khác áp dụng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20%.

Riêng đối với 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 thu nhập doanh nghiệp 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 thu nhập Doanh nghiệp 2008.

14. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phần:

- Chủ tài khoản: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- Số tài khoản phong tỏa: 1017065619
- Tại ngân hàng: Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh

VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

Mục đích chào bán

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 18/2020-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 15/9/2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va, số tiền thu được từ đợt chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu sẽ được sử dụng vào các mục đích sau:

- (i) Mở rộng hoạt động đầu tư, kinh doanh dự án bất động sản.
- (ii) Mở rộng quỹ đất.

VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành, dự kiến là 4.597.856.859.200 đồng, sẽ được Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va sử dụng để mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh theo hình thức góp vốn vào công ty con - Công ty cổ phần Nova Hospitality (Mã số doanh nghiệp 0313351782) để đầu tư quỹ đất tại Phường Mũi Né và xã Thiện Nghiệp, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận.

Công ty cổ phần Nova Hospitality sẽ sử dụng số tiền này để thanh toán tiền mua cổ phần của Công ty cổ phần Nova Final Solution (Mã số doanh nghiệp 0314019594) theo Hợp đồng Đặt cọc Chuyển nhượng cổ phần số 01/2020/HĐĐC/FSL-HOS ngày 14/10/2020, thông qua đó sở hữu khu đất tại Phường Mũi Né và xã Thiện Nghiệp, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận (theo phương án phát hành tăng vốn đã được Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Nova Hospitality thông qua tại Nghị quyết số 14/2020-QĐ-HPT ngày 07/12/2020).

Nova Final Solution hiện đang sở hữu 99,057% vốn điều lệ của Công ty TNHH Bất động sản Đăng Khánh (Mã số doanh nghiệp 0313516755). Công ty TNHH Bất động sản Đăng Khánh hiện đang sở hữu 99,98% vốn điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư Tổng hợp Mũi Né (“**Tổng Hợp Mũi Né**”). Tổng Hợp Mũi Né hiện đang là chủ đầu tư hợp pháp và duy nhất của các dự án có tổng diện tích đất được phê duyệt đầu tư là 659,96 ha và diện tích mặt nước được phê duyệt đầu tư là 80,1 ha tọa lạc tại Phường Mũi Né và xã Thiện Nghiệp, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận (“**Khu Đất**”).

Thông tin chi tiết về Khu Đất dự kiến đầu tư:

- Địa điểm: Phường Mũi Né và xã Thiện Nghiệp, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận
- Quy mô:
 - Diện tích đất: 659,96 ha
 - Diện tích mặt nước: 80,1 ha

Cụ thể như sau:

STT	Thông tin khu đất	Diện tích
1	Dự án trồng rừng, trồng cây lâu năm tạo môi trường sinh thái phát triển du lịch tại phường Mũi Né và xã Thiện Nghiệp, thành phố Phan Thiết được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 48121000178 ngày 9/5/2008, thay đổi lần thứ nhất ngày 11/2/2014	Diện tích đất: 166 ha
2	Dự án trồng rừng, trồng cây lâu năm tạo môi trường sinh thái phát triển du lịch tại phường Mũi Né và xã Thiện Nghiệp, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 48121000796 ngày 12/2/2014	Diện tích đất: 357,5 ha
3	Dự án trồng rừng, trồng cây lâu năm tạo môi trường sinh thái và phát triển du lịch dã ngoại tại phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận cấp Quyết định chủ trương đầu tư số 3489/QĐ-UBND ngày 25/11/2016	Diện tích đất: 136,46 ha
4	Dự án kinh doanh, dịch vụ trên mặt nước biển cố định tại phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 48121000191 ngày 26/5/2008	Diện tích mặt nước: 80,1 ha

- Tổng vốn đầu tư dự kiến: 6.150.000.000.000 đồng

Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán cụ thể như sau:

STT	Nội dung	Số tiền (đồng)	Tỷ lệ trên tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán	Thời gian thực hiện dự kiến
1	Góp vốn đầu tư vào Công ty cổ phần Nova Hospitality để mở rộng quỹ đất tại Phường Mũi Né	4.597.856.859.200	100%	Quý I/2021

	và xã Thiện Nghiệp, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận			
	Tổng cộng	4.597.856.859.200	100%	

Ngoài ra, theo ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông và căn cứ vào tình hình thực tế, trong trường hợp cần thiết, Hội đồng quản trị sẽ điều chỉnh mục đích sử dụng vốn đảm bảo hiệu quả nhất.

Trong trường hợp không phân phối hết lượng cổ phiếu chào bán:

- Hội đồng Quản trị tiếp tục chào bán cho các đối tượng khác theo giá phát hành phù hợp tại thời điểm phát hành nhưng không thấp hơn 59.200 đồng/cổ phiếu. Xin phép UBCKNN gia hạn thời gian phát hành nếu xét thấy cần thiết.
- Hội đồng Quản trị cũng chủ động tìm kiếm các nguồn bổ sung khác để đảm bảo huy động đủ vốn phục vụ kế hoạch kinh doanh nếu phát sinh. Đồng thời, do được đánh giá tín dụng cao, Tổ Chức Phát Hành có thể chủ động tiến hành giải pháp vay vốn từ phía ngân hàng để đảm bảo kế hoạch kinh doanh và đầu tư không bị gián đoạn.

VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN

1. Tổ Chức Tư Vấn

Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSC)

Địa chỉ: Tầng 5 & 6, Tòa nhà AB, 76 Lê Lai, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-28) 3823 3299

Fax: (84-28) 3823 3301

Website: www.hsc.com.vn

2. 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: (84-28) 3823 0796

Fax: (84-28) 3825 1947

Website: www.pwc.com/vn

Email: richard.peters@vn.pwc.com

Ý KIẾN CỦA TỔ CHỨC TƯ VẤN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

Trên cơ sở các thông tin mà tổ chức tư vấn đã thu thập được về Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va và đợt phát hành cổ phiếu, với tư cách là tổ chức tư vấn, Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSC) có một số nhận định như sau:

Tổng giá trị số vốn phát hành đợt này là 4.597.856.859.200 đồng, tăng thêm 14,7% so với Vốn chủ sở hữu tại ngày 30/9/2020. Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành sẽ được Công ty sử dụng để đầu tư gia tăng quỹ đất sạch của Công ty tại khu vực Tỉnh Bình Thuận. Đây là kế hoạch tăng vốn và sử dụng vốn đã được Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc cân nhắc kỹ và đệ trình cho Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Với mức giá chào bán cho cổ đông hiện hữu là 59.200 đồng/cổ phiếu là mức giá khá hấp dẫn so với giá đang giao dịch trên sàn HOSE nên mức độ rủi ro như chào bán không thành công khó xảy ra. Bên cạnh một số rủi ro không thể tránh khỏi về việc cổ phiếu bị pha loãng sau phát hành thì việc gia tăng nguồn vốn trong đợt phát hành này là một bước tiến cần thiết và phù hợp cho Công ty để triển khai các kế hoạch phát triển đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

X. PHỤ LỤC

1. **Phụ lục I:** Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh
2. **Phụ lục II:** Quyết định của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị
3. **Phụ lục III:** Bản sao hợp lệ Điều lệ Công ty
4. **Phụ lục IV:** Bản sao hợp lệ Báo cáo tài chính kiểm toán
5. **Các phụ lục khác/.**