

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

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 179/2024-CV-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 05 năm 2024

V/v: Cập nhật tình hình Tổ Chức Phát Hành
đến Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và
Người Sở Hữu Trái Phiếu

- Kính gửi: - Người sở hữu trái phiếu đối với các trái phiếu mã NVLH2123009, NVLH2123014, NVLH2224006 (sau đây gọi là “**Quý Trái Chủ**”);
- Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Dầu Khí (với vai trò là Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu đối với các trái phiếu mã NVLH2123009, NVLH2123014, NVLH2224006) (sau đây gọi là “**Quý Đối Tác**”).

Lời đầu tiên, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (“**Tổ Chức Phát Hành**”/ “**Novaland Group**”/ “**Tập Đoàn**”) xin gửi lời chào trân trọng và lời cảm ơn về sự hỗ trợ và đồng hành của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Quý Trái Chủ trong thời gian vừa qua.

I. Cập nhật tình hình Tổ Chức Phát Hành

Kể từ những tháng cuối năm 2022 đầy biến động cùng nhiều thách thức và khó khăn dự báo tiếp diễn, Novaland Group với tinh thần quyết liệt hành động đã tiến hành tái cấu trúc toàn diện, thay đổi mô hình hoạt động và cơ cấu lại tổ chức để phù hợp và thích nghi với sự thay đổi của thị trường. Đến thời điểm hiện tại, hoạt động tái cấu trúc của Novaland Group đã có những dấu hiệu tích cực bước đầu và đạt được sự đồng thuận với nhiều đối tác, khách hàng và các bên liên quan. Qua đây, Tổ Chức Phát Hành xin cập nhật đến Quý Đối Tác và Quý Trái Chủ thông tin về tình hình tài chính, dự án, kết quả hoạt động kinh doanh và định hướng trong thời gian tới đây của chúng tôi:

1) Tình hình tài chính đang có những chuyển biến tích cực

Mặc dù bối cảnh thị trường Bất động sản đang không thuận lợi nhưng Novaland Group luôn nỗ lực vượt qua khó khăn bằng nhiều giải pháp khác nhau và ý thức rõ trách nhiệm trong việc đảm bảo các nghĩa vụ với Đối tác, Cổ đông và Khách hàng.

Các công tác tái cấu trúc tài chính được Novaland Group quyết liệt tập trung đẩy mạnh và đã nhận được sự hỗ trợ và đồng thuận của các định chế tài chính trong nước, nước ngoài, các đối tác, các nhà đầu tư, ...:

- **Đối với các Định chế tài chính trong nước:** Novaland Group tiếp tục nhận được sự hỗ trợ từ các Ngân hàng Thương mại thông qua các khoản tài trợ cho mục đích phát triển dự án. Hiện các ngân hàng đã đồng ý cấp hạn mức tín dụng cho Novaland Group triển khai các Dự án trọng điểm, cụ thể:
 - Sau khi ký kết thỏa thuận về việc hợp tác triển khai xây dựng hoàn thiện dự án Tổ hợp căn hộ - thương mại dịch vụ The Grand Manhattan vào tháng 04/2023, Ngân hàng TMCP Tiên Phong (TP Bank) đã giải ngân một phần hạn mức cam kết theo tiến độ xây dựng để tài trợ nhu cầu triển khai dự án.
 - Tháng 05/2023, Novaland Group cùng với Ngân hàng TMCP Quân Đội (MB Bank) đã ký

kết biên bản ghi nhớ hợp tác triển khai xây dựng dự án Đô thị Kinh tế Du lịch Biển & Giải trí NovaWorld Phan Thiet (“NovaWorld Phan Thiet”). Trên cơ sở thực hiện biên bản ghi nhớ hợp tác, vào tháng 12/2023, Novaland Group cùng MB Bank đã cùng ký kết hợp đồng cấp tín dụng tài trợ dự án NovaWorld Phan Thiet.

- Tháng 05/2023, Novaland Group cùng với Ngân hàng TMCP Quân Đội (MB Bank) đã ký kết hợp tác triển khai xây dựng tại một số phân kỳ thuộc Tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng giải trí NovaWorld Ho Tram (“NovaWorld Ho Tram”), hiện tại MB Bank đã và đang tiếp tục giải ngân cho dự án trên cơ sở hợp đồng cho vay đã ký kết.
 - Ngày 05/12/2023, Novaland Group cùng Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (“VPBank”) ký kết hợp tác để tiếp tục triển khai thi công phân khu Aqua 91 thuộc dự án Đô thị sinh thái thông minh Aqua City.
 - Ngày 28/12/2023, Novaland Group và Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (“MSB”) đã đạt được thoả thuận về việc cấp tín dụng đối với việc xây dựng 02 tháp còn lại của Dự án trong tổng số 08 tháp của dự án Sunrise Riverside, trong đó có 06 tháp của Dự án đã đi vào vận hành.
- **Đối với các nhà đầu tư nước ngoài:** Trong năm 2023 vừa qua, Novaland Group đã chủ động đàm phán và cơ bản đạt được các thỏa thuận về tái cấu trúc các khoản vay, trái phiếu chuyển đổi quốc tế. Vào tháng 12 năm 2023, Tập đoàn đã đạt được thoả thuận với Trái chủ của gói trái phiếu niêm yết chuyển đổi quốc tế về việc tái cấu trúc và gia hạn kỳ hạn trái phiếu. Trước đó, vào tháng 09 năm 2023, Tập đoàn đã thực hiện hoán đổi nợ thành cổ phần tại một phân khu thuộc dự án Aqua City.
- **Đối với các khoản trái phiếu bán lẻ và trái phiếu phát hành ra công chúng:** Tổ Chức Phát Hành đã thực hiện nhiều giải pháp tái cơ cấu trái phiếu theo Nghị định số 08/2023/ NĐ-CP: gia hạn kỳ hạn trái phiếu, cung cấp cho trái chủ lựa chọn hoán đổi với các sản phẩm bất động sản như là một trong các giải pháp cho việc tái cơ cấu, cũng như thanh toán một phần dư nợ bằng việc xử lý tài sản bảo đảm.
- 2) **Từng bước tháo gỡ các vướng mắc pháp lý và tiếp tục triển khai phát triển một số Dự án trọng điểm của Novaland Group**

Bằng nỗ lực không ngừng phối hợp với các cơ quan hữu quan trong việc tháo gỡ các vướng mắc pháp lý để sớm triển khai, bàn giao sản phẩm cho khách hàng, các Dự án trọng điểm của Novaland Group đều đã được tái khởi động và đang trong quá trình hoàn thiện, cũng như có thêm các bước tiến triển về mặt pháp lý. Theo đó, các dự án mà Novaland Group đặt trọng tâm trong kế hoạch phát triển và ghi nhận doanh thu gồm:

- **Các cụm dự án tại TP. HCM:** dự án The Grand Manhattan (Quận 1), dự án Victoria Village (TP. Thủ Đức); dự án Sunrise Riverside (H. Nhà Bè).
- **Các cụm dự án ngoài TP. HCM:** dự án Aqua City (TP. Biên Hòa), dự án NovaWorld Phan Thiet (tỉnh Bình Thuận) và dự án NovaWorld Ho Tram (tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu).

Tiến độ cụ thể của các dự án:

- **Dự án Novaworld Phan Thiet:** Trong năm 2023, Dự án tiếp tục bàn giao nhà tại phân khu Florida. Tính đến thời điểm hiện tại, Dự án đã được phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500, nhiều sản phẩm bàn giao đã và đang trong quá trình thi công hoàn thiện nội thất phục vụ mục đích nghỉ dưỡng kết hợp khai thác cho thuê lưu trú, kinh doanh đón đầu làn sóng tăng trưởng mạnh mẽ của ngành du lịch Bình Thuận nói chung và NovaWorld Phan Thiet nói riêng. Trong thời gian tới, Dự án dự kiến sẽ hoàn thành đóng tiền sử dụng đất một lần, đồng thời tiếp tục bàn giao nhà cho các cư dân, song song với việc hoàn thiện và đưa vào vận hành các chuỗi tiện ích mới, nhằm đáp ứng nhu cầu lưu trú, vui chơi giải trí, team building..., như Đồi kỳ quan Wonder Hill – công trình độc đáo, quy mô được kỳ vọng để trở thành điểm nhấn của NovaWorld Phan Thiet và tỉnh Bình Thuận; Công viên khủng long Dino Park với gần 100 mô hình khủng long các loài; Safari cafe - mô hình café safari bán hoang dã; Bảo tàng The Museum; các công viên chủ đề Jack & Hạt đậu thần, Công viên rồng, Ocean Park, Fantasy Park ...
- **Dự án Aqua City:** Năm 2023, Aqua City tiếp tục bàn giao nhà tại các phân khu Sun Harbor 2 (The Suite), Sun Harbor 3 (The Elite 1) và Ever Green 1 (The Grand Villas) song song hoàn thiện các công trình tiện ích như: Tổ hợp Quảng Trường - Bến du thuyền Aqua Marina, Trung tâm thể thao đa năng Sport Complex, Trung tâm an ninh Aqua Security Center, công viên ven sông, clubhouse... Trong năm 2024, Dự án sẽ tiếp tục xây dựng hoàn thiện và bàn giao nhà tại các phân khu Sun Harbor 2 (The Suite), Sun Harbor 3 (The Elite 1) và Ever Green 1 (The Grand Villas) và River Park 2 (The Valencia). Bên cạnh đó, hàng loạt tiện ích vui chơi giải trí - ẩm thực cũng sẽ được triển khai và đưa vào vận hành, kỳ vọng đưa Aqua City trở thành điểm đến du lịch, vui chơi giải trí, ẩm thực bên sông quy mô hiện đại hàng đầu khu vực với đầy đủ tiện ích nội, ngoại khu.
- **Dự án The Grand Manhattan:** Sau khi được tái khởi động xây dựng, đến tháng 01/2024, tháp B1 thuộc Dự án đã được cất nóc, tháp A1, B2 của Dự án đã thi công đến tầng 28. Hiện Novaland Group đang tích cực làm việc với cơ quan nhà nước để xác định tiền sử dụng đất cho dự án.
- **Dự án Victoria Village:** Dự án hiện đã hoàn thiện và bàn giao khu nhà ở thấp tầng cho cư dân từ năm 2021. Tính đến cuối năm 2023, với công tác thi công được triển khai đồng bộ và khẩn trương, 04 tòa tháp thuộc khu cao tầng tại Victoria Village đang tiếp tục triển khai xây dựng.
- **Dự án Sunrise Riverside:** Dự án đã xây dựng xong và bàn giao cho khách hàng 6 trên tổng số 8 tháp, hiện đang hoàn thiện mặt ngoài của tháp G6 và đang thi công nhiều hạng mục ở tháp E2. Dự án đang được MSB tài trợ vốn xây dựng cho tháp G6 và E2.
- **Dự án NovaWorld Ho Tram:** Trong năm 2023, Dự án đã chào đón hàng trăm tân cư dân nhận bàn giao nhà, thi công hoàn thiện nội thất phục vụ mục đích nghỉ dưỡng kết hợp khai thác kinh doanh, cho thuê lưu trú tại 02 phân khu The Tropicana và Wonderland. Trong năm 2024, NovaWorld Ho Tram tiếp tục bàn giao nhà tại các phân khu song song với việc hoàn thiện, đưa vào vận hành hàng loạt tiện ích vui chơi giải trí mới trải dọc cung đường ven biển.



3) Tình hình kinh doanh được cải thiện

Kể từ cuối năm 2022, Tập đoàn Novaland Group đã tiến hành tái cấu trúc toàn diện, thay đổi mô hình hoạt động và cơ cấu lại tổ chức để phù hợp và thích nghi với sự thay đổi của thị trường. Đến cuối năm 2023, Tập đoàn đã bước đầu ghi nhận được kết quả đáng khích lệ. Doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế đạt lần lượt 4.757 tỷ đồng và 486 tỷ đồng. Trong đó, Doanh thu thuần chuyển nhượng BĐS tiếp tục là mảng kinh doanh cốt lõi ghi nhận 4.090 tỷ đồng, chiếm 86% cơ cấu Tổng doanh thu thuần, được ghi nhận chủ yếu từ việc bàn giao tại các dự án như NovaWorld Phan Thiet, NovaWorld Ho Tram, Aqua City và một số dự án trung tâm TP.HCM.

Kết thúc Quý I năm 2024, Novaland Group ghi nhận tổng doanh thu hợp nhất 1.338 tỷ đồng bao gồm doanh thu đến từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và từ hoạt động tài chính. Lợi nhuận sau thuế ghi nhận khoản lỗ 601 tỷ đồng, trong đó hơn 452 tỷ đồng lỗ do chênh lệch tỉ giá xuất phát chủ yếu từ diễn biến tỉ giá không thuận lợi trong Quý I/2024 so với thời điểm cuối năm 2023, dẫn đến việc đánh giá lại các khoản vay, trái phiếu và khoản mục khác có gốc ngoại tệ.

Tín hiệu khả quan đến từ doanh thu thuần từ bán hàng đạt gần 503 tỷ đồng, tăng 11% so với cùng kỳ năm ngoái, được ghi nhận từ việc bàn giao tại các dự án như: NovaWorld Phan Thiet, NovaWorld Ho Tram, Aqua City, Palm City, Lakeview City...; doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ đạt 195 tỷ đồng. Với mục tiêu doanh thu đạt hơn 32.000 tỷ trong năm 2024, Công ty kỳ vọng hoạt động kinh doanh và xây dựng triển khai Dự án sẽ có nhiều chuyển biến tốt hơn trong những tháng tiếp theo khi thị trường dần hồi phục.

4) Lộ trình chiến lược trong thời gian tiếp theo

Tiếp nối các hoạt động của năm 2023, trong năm 2024 Novaland Group sẽ kiên trì với chiến lược tái cấu trúc, thực hiện củng cố nền tảng tài chính, theo đó các chiến lược chính trong giai đoạn sắp tới như sau:

- Tập trung hoàn thiện tính pháp lý của các dự án đang triển khai nhằm thúc đẩy hoạt động kinh doanh. Các dự án tạo doanh thu trọng điểm (dự án Aqua City, NovaWorld Phan Thiet, NovaWorld Ho Tram và TP.HCM) sẽ được ưu tiên về tiến độ phát triển, đầu tư kiến tạo điểm đến phù hợp với cơ sở hạ tầng của Chính phủ (công viên giải trí, khách sạn);
- Tiếp tục tái cấu trúc, điều chỉnh lại sự mất cân đối giữa chu kỳ phát triển dự án và chu kỳ thanh toán sẽ là ưu tiên hàng đầu. Novaland Group sẽ nỗ lực thực hiện cơ cấu nợ, chuyển đổi các khoản phải thu thành dòng tiền để củng cố vị thế tài chính của tập đoàn.
- Thiết lập hệ thống quản lý rủi ro hiệu quả trong toàn Tập Đoàn, thực hiện chiến lược nâng cao trách nhiệm và sự chủ động của đội ngũ quản lý dự án nhằm giảm thiểu rủi ro bằng các biện pháp phòng ngừa kịp thời, giảm thiểu tác động tiêu cực, và khai thác những cơ hội mới trong bối cảnh thách thức.

II. Phương án thực hiện nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành đối với các gói Trái Phiếu

Novaland Group hoàn toàn có ý thức sâu sắc về trách nhiệm của mình đối với các khách hàng, đối tác, bên cho vay và các trái chủ đang sở hữu trái phiếu do Tập Đoàn phát hành. Do vậy kể từ thời điểm Tập Đoàn nói riêng cũng như thị trường bất động sản nói chung gặp nhiều khó khăn trong hoạt động kinh doanh từ cuối năm 2022 đến nay, Tập Đoàn đã và đang cùng lúc thực hiện nhiều

phương án để có thể thực hiện chi trả các nghĩa vụ trái phiếu nhằm đảm bảo quyền lợi của các trái chủ. Bên cạnh đó, được sự hỗ trợ tích cực từ Chính Phủ thông qua việc ban hành Nghị định số 08/2023/NĐ-CP ngày 05/03/2023 sửa đổi bổ sung và ngưng hiệu lực thi hành một số điều tại các nghị định quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế (“Nghị Định 08”) nhằm tháo gỡ khó khăn cho thị trường trái phiếu doanh nghiệp, Tập Đoàn cũng đã và đang triển khai các biện pháp sau để tái cơ cấu nợ trái phiếu như:

- Nỗ lực để thu xếp nguồn tài chính nhằm chi trả một phần nghĩa vụ trái phiếu;
- Thanh toán một phần nghĩa vụ trái phiếu bằng nguồn tiền thu được từ bán các tài sản bảo đảm trái phiếu. Theo đó, Tập Đoàn đã và đang phối hợp cùng các đại lý quản lý tài sản bảo đảm của các gói trái phiếu và các trái chủ để bán các tài sản bảo đảm của gói trái phiếu nhằm thanh toán một phần dư nợ trái phiếu cho các trái chủ;
- Xây dựng và gửi đến trái chủ các gói trái phiếu đề xuất về phương án cụ thể gia hạn kỳ hạn trái phiếu/gia hạn thời gian thanh toán nợ trái phiếu;
- Xây dựng và gửi đến trái chủ phương án thanh toán nghĩa vụ nợ trái phiếu bằng các tài sản khác (bất động sản, sản phẩm, dịch vụ khác) theo quy định tại Nghị Định 08 và các quy định của pháp luật liên quan.

Trong thời gian tới, Novaland Group vẫn sẽ bám sát chủ trương tái cơ cấu của Tập Đoàn nhằm hướng tới việc thực hiện các nghĩa vụ thanh toán có liên quan. Trường hợp Quý Trái Chủ có nhu cầu và quan tâm đến hình thức thanh toán bằng tài sản khác, Quý Trái Chủ vui lòng liên hệ với Tổ Chức Phát Hành theo số điện thoại và/ hoặc email như bên dưới để được cung cấp thông tin:

- Email: nova.finance.jsc@gmail.com;
- Hotline: 1900.63.6666.

(Thông tin liên hệ trên đây là đầu mối chính thức của Tổ Chức Phát Hành để tiếp nhận mọi thông tin và giải đáp thắc mắc của Quý Trái Chủ).

Tổ Chức Phát Hành cam kết nỗ lực tối đa để xây dựng, thực hiện các biện pháp cần thiết, phù hợp với quy định pháp luật nhằm đảm bảo quyền lợi của Quý Trái Chủ.

Novaland Group tin rằng, với sự đồng hành và hỗ trợ của Quý Trái Chủ, Tổ Chức Phát Hành sẽ sớm ổn định và phục hồi, từ đó đảm bảo thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán tiền gốc và lãi Trái Phiếu với Quý Trái Chủ.

Trân trọng cảm ơn và kính chào.

6
ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

NG TECK YOW

