

**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: 288/2024-CV-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 2 tháng 8 năm 2024

V/v: Cập nhật tình hình Tổ Chức Phát Hành
đến Người Sở Hữu Trái Phiếu và Đại Diện
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 Quý Trái Chủ và Quý Đối Tác trong thời gian vừa qua.

I. CẬP NHẬT TÌNH HÌNH TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

Tiếp theo Công văn số 179/2024/CV-NVLG ngày 16/05/2024 về cập nhật tình hình Tổ Chức Phát Hành, bằng Công văn này, Novaland Group tiếp tục cập nhật đến Quý Đối Tác và Quý Trái Chủ thông tin về những biến chuyển trong tình hình tài chính, cập nhật tiến độ các dự án trọng điểm, các phương án xử lý đối với các gói trái phiếu và định hướng hoạt động trong thời gian tới của Tổ Chức Phát Hành:

1. Về tình hình tài chính

Tình hình tài chính của Tập Đoàn đang có những chuyển biến tích cực, khởi sắc. Tính đến 30/06/2024, tổng dư nợ phải trả cho các bên cho vay của Novaland Group giảm/ đã có phương án xử lý với giá trị là 8.122 tỷ đồng, tương đương 13%, so với 31/12/2022; trong đó, dư nợ trái phiếu bán lẻ giảm/ đã có phương án xử lý với giá trị khoảng 3.600 tỷ đồng.

Ngoài ra, khoảng 20.500 tỷ tổng dư nợ từ vay nợ nước ngoài, trái phiếu phát hành riêng lẻ của Novaland Group cũng đã đạt được sự đồng thuận gia hạn với những người sở hữu trái phiếu hoặc đã có phương án xử lý phù hợp; đáng chú ý, có thể kể đến việc Novaland Group đã chính thức hoàn tất tái cấu trúc gói trái phiếu chuyển đổi quốc tế có tổng trị giá 300 triệu USD, với kỳ hạn trái phiếu được gia hạn đến năm 2027. Điều này cho thấy nỗ lực của Novaland Group trong việc tái cơ cấu nợ, phục hồi hoạt động kinh doanh và tối đa hóa giá trị cho các Bên liên quan.

Với những tín hiệu tích cực trong thời gian qua, kết thúc Q2/2024, Novaland ghi nhận tổng doanh thu hợp nhất là 7.056 tỷ đồng, bao gồm doanh thu đến từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và từ hoạt động tài chính. Doanh thu thuần từ bán hàng đạt gần 1.891 tỷ đồng, tăng 37% so với cùng kỳ năm ngoái. Lợi nhuận sau thuế ghi nhận khoản lãi khoảng 345 tỷ đồng.

2. Cập nhật tiến độ các dự án trọng điểm

Hiện có 14/16 dự án thuộc các cụm dự án của Tập Đoàn/do Tập Đoàn làm Đơn vị phát triển đang triển khai và được tiếp tục xây dựng, dần hoàn thiện. Bên cạnh đó, Tập Đoàn cũng nhận được sự hỗ trợ, đồng hành từ các tổ chức tín dụng như VP Bank, TP Bank..., theo đó, các ngân hàng này cho biết sẵn sàng giải ngân để các dự án của Tập Đoàn được tiếp tục triển khai xây dựng phù hợp với tiến độ pháp lý dự án. Với tinh thần “lợi ích hài hòa – rủi ro chia sẻ”, nhiều đơn vị cung ứng, nhiều nhà thầu lớn chấp thuận cung ứng vật tư, thi công xây dựng trước và nhận thanh toán sau khi bán được sản phẩm để đồng hành cùng Novaland Group trong giai đoạn khó khăn chung của thị trường hiện nay.

Tập Đoàn cập nhật đến Quý Trái Chủ, Quý Đối Tác một số thông tin về các dự án trọng điểm sau:

- **Tại cụm dự án Trung tâm TP.HCM**, Tập Đoàn đã nỗ lực phối hợp cùng các bên tháo gỡ pháp lý và đạt được một số kết quả khả quan: The Grand Manhattan đang chờ kết luận cuối cùng sau khi được tổ công tác Chính phủ và chính quyền Tp. HCM quan tâm tháo gỡ pháp lý. Tháp B1 thuộc dự án đã được cất nóc và Tháp B2 dự kiến cất nóc nửa cuối năm 2024, sẽ bắt đầu bàn giao sản phẩm từ Q2/2025. Hơn 1.200 giấy chứng nhận quyền sở hữu cho các căn thấp tầng, căn hộ... thuộc dự án Sunrise Riverside (Khu Nam TP.HCM), Victoria Village (Thành phố Thủ Đức) đã và sẽ tiếp tục được bàn giao đến cư dân từ tháng 6/2024 đến cuối năm 2024. Riêng 04 tòa tháp thuộc khu cao tầng Victoria Village đang được tiếp tục xây dựng và hoàn thiện, dự kiến sẽ bàn giao trong Q4/2025. Từ ngày 20/7/2024, 2 tháp cuối cùng G6 và E2 của Sunrise Riverside đã bắt đầu bàn giao căn hộ đến cư dân.
- **Tại Cụm dự án Aqua City (Đồng Nai)**, với sự quan tâm của Chính phủ và nỗ lực phối hợp tháo gỡ khó khăn pháp lý với cơ quan liên quan, dự kiến đầu tháng 8/2024 sẽ hoàn tất việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung TP Biên Hòa khu C4 và một phần khu đô thị phía Tây đường cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu. Trong tháng 9/2024, Khu đô thị DV TM Cao cấp Cù Lao Phước Hưng sẽ tái khởi động san lấp và xây dựng hạ tầng kỹ thuật khi các bước quy hoạch hoàn chỉnh. Hiện cụm dự án đã bàn giao 516 sản phẩm tại các phân khu. Nhiều phân khu đang được tiếp tục xây dựng hoàn thiện và dự kiến sẵn sàng bàn giao thêm 891 sản phẩm trong 6 tháng cuối năm 2024.
- **Tại Cụm dự án NovaWorld Ho Tram (Bà Rịa - Vũng Tàu)**, tính đến 30/06/2024 đã có 381 sản phẩm tại phân kỳ The Tropicana, Wonderland đã được bàn giao cho khách hàng, đưa vào khai thác cho thuê với tỷ lệ lấp đầy ngày thường khoảng 50% và cuối tuần lên đến 90%. Từ đây đến cuối năm 2024, Habana Island, The Tropicana, Bình Châu Onsen... tiếp tục xây dựng hàng loạt và bàn giao 243 sản phẩm. Thời gian tới, có hơn 12 hạng mục công viên vui chơi giải trí hấp dẫn sẽ đưa vào vận hành như Wonder Museum, Công viên nước Habana, Công viên cướp biển, Beach Club, Wonder Water Park, Ocean Park ... nhằm gia tăng trải nghiệm cho du khách, góp phần thúc đẩy du lịch kinh tế địa phương.
- **Đối với Cụm dự án NovaWorld Phan Thiet (Bình Thuận)**, dự án đã hoàn tất Quy hoạch chi tiết 1/500, có 1.111 sản phẩm đã được bàn giao, vận hành hơn 500 căn biệt thự và hơn 100 căn đang hoàn thiện thi công nội thất nhằm khai thác kinh doanh, đáp ứng nhu cầu mùa cao điểm với công suất lấp đầy phòng lên đến hơn 90%. Với đa dạng các tiện ích như

Cụm sân golf PGA 36 hố, cụm công viên vui chơi giải trí; chuỗi khách sạn – resort; chuỗi hơn 10 nhà hàng biển ... chỉ trong 2 tháng 6 - 7/2024, hơn 800.000 lượt khách vui chơi, tham quan, lưu trú dịp chuỗi lễ hội Summer Fest. Đây là tín hiệu tích cực để hiện thực hóa mục tiêu đón 5 triệu lượt khách trong năm 2024 của NovaWorld Phan Thiet, đóng góp đáng kể vào mục tiêu 9,5 triệu lượt khách du lịch của tỉnh Bình Thuận. Hiện Luật Đất đai 2024 đã hiệu lực (từ 1/8/2024), theo đó, dự án sẽ sớm được xác định giá đất cụ thể làm cơ sở tính tiền thuê đất, xây dựng, hoàn thiện và bàn giao 820 sản phẩm trong năm 2024 cho cư dân, song song với việc hoàn thiện và đưa vào vận hành chuỗi tiện ích mới như: Bảo tàng The Museum; các công viên chủ đề Jack & Hạt đậu thần, Fantasy Park,... trong tổng số gần 40 hạng mục vui chơi giải trí, công viên,... được đầu tư tại cụm dự án.

Những kết quả khả quan trong 18 tháng tái cấu trúc toàn diện cùng mục tiêu hoàn thiện xây dựng và bàn giao 2.600 sản phẩm trong 6 tháng cuối năm 2024 là những nỗ lực rất lớn của Tập Đoàn nhằm thực hiện cam kết với khách hàng, khôi phục niềm tin với nhà đầu tư, các đối tác, đồng thời góp phần thúc đẩy thị trường nói chung và thị trường bất động sản nói riêng phát triển bền vững.

3. Lộ trình chiến lược trong thời gian tiếp theo

Trong giai đoạn sắp tới, Novaland Group vẫn sẽ kiên trì với chiến lược tái cấu trúc, thực hiện củng cố nền tảng tài chính, theo đó tập trung các chiến lược chính như sau:

- Tập trung hoàn thiện pháp lý để triển khai thi công xây dựng các dự án đang phát triển, khôi phục niềm tin với các nhà đầu tư, các đối tác và thực hiện cam kết với khách hàng;
- Tập trung xây dựng, bàn giao sản phẩm, hiện thực hóa dòng tiền, tạo nguồn tiền khôi phục hoạt động kinh doanh;
- Tiếp tục cơ cấu nợ/ huy động vốn mới với các Ngân hàng và định chế tài chính liên quan;
- Tiếp tục hoàn thiện pháp lý các Dự án dự kiến phát triển để chuẩn bị nguồn cung mới cho thị trường giai đoạn 2026 trở về sau.

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

Novaland Group luôn 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 thiết thực 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”) và các chính sách hiệu quả khác nhằm tháo gỡ khó khăn cho thị trường trái phiếu doanh nghiệp, thị trường bất động sản, 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 xử lý các tài sản bảo đảm của trái phiếu. Theo đó, Tập Đoàn đã và đang phối hợp cùng các đại lý quản lý tài sản bảo đảm 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.

Hiện tại, bên cạnh việc thu xếp nguồn tài chính, Tập Đoàn đã và đang triển khai phương án thanh toán nghĩa vụ của trái phiếu bằng các hình thức tài sản khác như hoán đổi với sản phẩm bất động sản, sản phẩm Global Vacation Membership (GVM), đây là sản phẩm chuyên về cung cấp dịch vụ kỳ nghỉ với mức chi phí tối ưu tại Việt Nam.

Trường hợp Quý Trái Chủ có nhu cầu và quan tâm đến hình thức thanh toán bằng sản phẩm GVM và/ hoặc 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).

Trong thời gian tới, Novaland Group vẫn sẽ bám sát chủ trương tái cơ cấu của Tập Đoàn và quy định của pháp luật có liên quan để triển khai thêm các phương án thanh toán bằng tài sản, sản phẩm dịch vụ khác, nhằm hướng tới mục tiêu thực hiện các nghĩa vụ thanh toán có liên quan.

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

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

Kính đề nghị Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu sau khi nhận được Công Văn này sẽ chuyển thông tin đến Người Sở Hữu Trái Phiếu để Người Sở Hữu Trái Phiếu được biết.

Trân trọng cảm ơn và kính chào.



ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

NG TECK YOW