

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
NO VA LAND INVESTMENT GROUP
CORPORATION

Số/No. *18*/2024-NQ.HĐQT-NVLG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom – Happiness

TP. Hồ Chí Minh, ngày *06* tháng 05 năm 2024
Ho Chi Minh City, May *06th* 2024

NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ RESOLUTION OF THE BOARD OF DIRECTORS

Căn cứ / Pursuant to:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
The Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 dated 17th June 2020 and other implementing regulations;
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("**Công Ty**");
The Charter of No Va Land Investment Group Corporation (the "Company");
- Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông Công Ty ("**ĐHĐCĐ**") số 01/2022-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 11/01/2022 phê duyệt phương án phát hành trái phiếu chuyển đổi riêng lẻ và trái phiếu kèm chứng quyền riêng lẻ (gọi chung là "**Trái Phiếu**") tại thị trường trong nước;
The Resolution No.01/2022-NQ.DHDCD-NVLG dated 11th January 2022 of General Meeting of Shareholders of the Company ("GMS") approving the issuance plan of privately placed convertible bonds and warrant-linked bonds (collectively the "Bonds") in domestic market;
- Nghị quyết của Hội đồng Quản trị ("**HĐQT**") Công ty số 25/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 27/01/2022 thông qua việc phê duyệt điều kiện, điều khoản, giao dịch, các bên bảo đảm và tài sản bảo đảm của Trái Phiếu;
The Resolution of the the Board of Directors ("BOD") No.25/2022-NQ.HDQT-NVLG dated 27th January 2022 approving terms, conditions, transaction, guarantors and secured assets of the Bonds;
- Nghị quyết của HĐQT Công ty số 13/2023-NQ.HĐQT-NVLG ngày 24/02/2023 phê duyệt việc Công Ty ký kết, chuyển giao và thực hiện các thỏa thuận hoán đổi liên quan đến Trái Phiếu ("**Thỏa Thuận Hoán Đổi**");
The Resolution of the the BOD of the Company No. 13/2023-NQ.HĐQT-NVLG dated 24th February 2023 approving the execution, delivery and performance of agreements by the Company regarding to the Bonds ("Exchange Agreement");
- Nghị quyết HĐQT số 65/2023-NQ.HĐQT-NVLG ngày 21/09/2023 chấp thuận việc Công Ty

ký kết, chuyển giao và thực hiện các thỏa thuận liên quan đến việc tái cấu trúc liên quan đến Trái Phiếu;

The Resolution of the BOD of the Company No. 65/2023-NQ.HĐQT-NVLG on 21st September 2023 approving the execution, delivery and performance delivery and performance of agreements by the Company regarding to the restructuring of the Bonds;

- Nghị quyết của ĐHĐCĐ Công ty số 26/2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 28/12/2023 thông qua thỏa thuận khung bồi hoàn cho bên bảo đảm ("**Nghị Quyết 26**"); và

The Resolution of the GSM No.26/2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG on 28 December 2023 approving the framework agreement on reimbursement for guarantor ("**Resolution 26**"); and

- Tờ trình của Tổng giám đốc Công ty số 19/2024-TTr-NVLG ngày 03/05/2024 liên quan đến thỏa thuận chi phí và giao dịch với Công ty Cổ phần Novagroup;

The Proposal of the Chief Executive Officer No. 19/2024-TTr-NVLG date on May 03rd, 2024 related cost agreement and transaction with Novagroup Joint Stock Company;

- Biên bản họp HĐQT số 12/2024-BB.HĐQT-NVLG thông qua ngày ..06../05/2024;

The Meeting minutes of the BOD No. 12/2024-BB.HĐQT-NVLG dated May....06..... 2024;

QUYẾT NGHỊ RESOLVES

ĐIỀU 1: Chấp thuận việc Công Ty ký kết và thực hiện thỏa thuận ba bên với Dallas Vietnam Gamma LTD (Mã số đăng ký: WC-383047) (**DVG**) và Công ty Cổ phần Novagroup (Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0313468212) ("**NovaGroup**") - là người có liên quan của Công Ty và là Bên Bảo Đảm ("**Thỏa Thuận Chi Phí**"), liên quan đến việc NovaGroup bằng tài sản bảo đảm thực hiện thay nghĩa vụ thanh toán của Công Ty liên quan đến Thỏa Thuận Hoán Đổi được ký kết giữa Công Ty và DVG. Chi phí cần thanh toán tối đa là 2.700.000 USD.

ARTICLE 1: Approval of signing and performing the agreement with Dallas Vietnam Gamma LTD (Registration Number: WC-383047) (DVG) and Novagroup Corp (Business code: 0313468212) ("**NovaGroup**") - as the related party of the Company and Guarantor ("**Cost Side Letter**"), respect to the NovaGroup use the collateral to pay on behalf of the Company's responsibilities regarding the Exchange Agreement between the Company and DVG. The maximum payable fee is 2,700,000 USD.

ĐIỀU 2: Chấp thuận việc Công Ty ký kết và thực hiện thỏa thuận bồi hoàn với NovaGroup theo Nghị Quyết 26 ("**Thỏa Thuận Bồi Hoàn**") liên quan đến Thỏa Thuận Chi Phí nêu tại Điều 1.

ARTICLE 2: *Approval of signing and performing the agreement of compensation for Novagroup according to Resolution 26, (Reimbursement Agreement") related to Cost Side Letter in Article 1*

ĐIỀU 3: Chấp thuận các điều khoản và các giao dịch được dự tính tại Thỏa Thuận Chi Phí sẽ được ký kết giữa Công Ty, NovaGroup, DVG như được phê duyệt tại Điều 1 và Thỏa Thuận Bồi Hoàn sẽ được ký kết giữa Công Ty và NovaGroup như được phê duyệt tại Điều 2.

ARTICLE 3: *Approving the terms of, and the transactions contemplated under the Cost Side Letter which will be executed by the Company and NovaGroup, DVG as resolved in Article 1 and Reimbursement Agreement which will be executed by the Company and NovaGroup as resolved in Article 2.*

ĐIỀU 4: Thống nhất trao quyền cho Tổng Giám đốc Công Ty, Người đại diện theo pháp luật của Công Ty, hoặc bất kỳ người nào khác được Tổng Giám đốc, Người đại diện theo pháp luật của Công Ty ủy quyền ("**Người Ký Được Ủy Quyền**") thay mặt Công Ty, theo các nội dung tại Nghị quyết này, Điều Lệ và pháp luật Việt Nam xem xét, quyết định và thực hiện các công việc sau đây trên nguyên tắc vì lợi ích tốt nhất của Công Ty và tuân theo các quy định của pháp luật:

ARTICLE 4: *To authorize the Chief Executive Officer, the legal representative of the Company, or any other person being authorized by the Chief Executive Officer, the legal representative of the Company (the "**Authorized Signatory**") on behalf of the Company, in compliance with this Resolution, the Charter and Vietnamese law, consider, decide and implement the following tasks in the best interests of the Company and in compliance with the law:*

- (i) thương lượng, đàm phán, soạn thảo, ký kết, chuyển giao và/hoặc thực hiện các Thỏa Thuận Chi Phí;
to negotiate, discuss, prepare, execute, deliver and/or cause the performance of the Cost Side Letter;
- (ii) ký, chuyển giao hoặc gửi tất cả các tài liệu, thông báo, yêu cầu, các xác nhận, thông tin liên lạc được đóng dấu, ký, chuyển giao và/hoặc gửi bởi Công Ty liên quan đến các Thỏa Thuận Chi Phí;

to sign, deliver or despatch all documents, notices, requests, certificates, communications to be sealed, signed, delivered and/or despatched by the Company in connection with the Cost Side Letter;

- (iii) trong trường hợp nếu xét thấy cần thiết, đàm phán, thảo luận, quyết định các điều khoản, điều kiện hoặc nội dung và ký kết các thỏa thuận, hợp đồng, văn kiện hoặc tài liệu nhằm bổ sung, sửa đổi, điều chỉnh, chấm dứt, thanh lý các Thỏa Thuận Chi Phí trong quá trình thực hiện các giao dịch được dự tính theo các Thỏa Thuận Chi Phí vào từng thời điểm cụ thể;

in case it is necessary to do so, to negotiate, discuss, decide on the terms, conditions or contents and execute any agreements, contracts, instruments or documents to supplement, amend, adjust, terminate or liquidate the Cost Side Letter during the implementation of the transactions contemplated by the Cost Side Letter from time to time;

- (iv) quyết định và thực hiện các hành động, vấn đề, công việc, thủ tục khác mà Người Ký Được Ủy Quyền xét thấy cần thiết hoặc nên làm để ký kết, thực hiện hoặc tuân thủ các Thỏa Thuận Chi Phí, và các hợp đồng, thỏa thuận, văn kiện, tài liệu, chứng từ, chấp thuận, bản từ bỏ quyền, hoặc thông báo khác có liên quan khác;

decide and implement other actions, matters, works and procedures which the Authorised Signatory deems necessary or desirable to sign, perform or comply with the Cost Side Letter, and other related documents, agreements, contracts, instruments, papers, consents, waivers or notices;

- (v) thương lượng, đàm phán, soạn thảo, ký kết, và triển khai thực hiện Thỏa Thuận Bồi Hoàn với NovaGroup tuân thủ Nghị Quyết 26; và

negotiate, discuss, draft, sign, and implement the Reimbursement Agreement with NovaGroup in compliance with Resolution 26; and

- (vi) báo cáo việc triển khai, thực hiện Thỏa Thuận Chi Phí và Thỏa Thuận Bồi Hoàn.

reporting on the implementation of Cost Side Letter and Reimbursement Agreement.

ĐIỀU 5: Các thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc và các Phòng/Ban, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

ARTICLE 5: *The BOD's member, Chief Executive Officer, related departments and related individuals of the Company are responsible for conducting this Resolution.*

ĐIỀU 6: Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký

ARTICLE 6: *This Resolution takes effect as from the date of signing.*

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
ON BEHALF OF THE BOARD OF DIRECTORS
CHAIRMAN OF THE BOARD OF DIRECTORS



BUI THANH NHON
BUI THANH NHON



**THỎA THUẬN KHUNG VỀ VIỆC
BỒI HOÀN CHO BÊN BẢO ĐẢM**

Số: [....]

Thỏa thuận khung về việc bồi hoàn cho bên bảo đảm ("Thỏa Thuận") được lập ngày [....] giữa và bởi các bên sau đây:

I. Bên Bảo Đảm: CÔNG TY CỔ PHẦN NOVAGROUP

MSDN số: 0313468212

Địa chỉ trụ sở chính: 65 đường Nguyễn Du, phường Bến Nghé, Quận 1, TP HCM

Người đại diện theo pháp luật: Hoàng Thu Châu

Chức vụ: Tổng Giám Đốc

II. Bên Được Bảo Đảm: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

MSDN số: 0301444753

Địa chỉ trụ sở chính: 313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. HCM

Người đại diện theo pháp luật: Ng Teck Yow

Chức vụ: Tổng Giám Đốc

Bên Bảo Đảm và Bên Được Bảo Đảm được gọi chung là "**Các Bên**" và được gọi riêng là "**Bên**". Các Bên đã thỏa thuận và nhất trí ký kết Thỏa Thuận này với các điều khoản và điều kiện như sau:

Điều 1. Định nghĩa

- 1.1 "**TSBD**" là tài sản thuộc quyền sở hữu của Bên Bảo Đảm được dùng để bảo đảm cho nghĩa vụ của Bên Được Bảo Đảm bao gồm các tài sản được liệt kê tại Phụ lục 01 đính kèm Thỏa Thuận này.
- 1.2 "**Giá Trị TSBD**" là giá trị của TSBD được xác định theo văn bản thế chấp/cầm cố TSBD hoặc giá đóng cửa tại ngày thế chấp/cầm cố TSBD đối với TSBD là cổ phiếu của công ty đại chúng.
- 1.3 "**Phí Có Liên Quan TSBD**" là các chi phí phát sinh liên quan đến việc duy trì, quản lý và sử dụng TSBD, bao gồm nhưng không giới hạn ở các chi phí sau: phí lưu ký, phí chuyển lưu ký, phí chuyển nhượng, phí, lệ phí, thuế liên quan đến việc đảm bảo, xử lý TSBD và các chi phí hợp lý khác liên quan đến việc sử dụng TSBD.
- 1.4 "**Phí Bảo Đảm**" là khoản tiền Bên Được Bảo Đảm thanh toán theo yêu cầu của Bên Bảo Đảm tối đa là 02%/năm tính trên Giá Trị TSBD đối với thời gian sử dụng TSBD.
- 1.5 "**Ngày Bảo Đảm**" là ngày TSBD được dùng bảo đảm cho nghĩa vụ của Bên Được Bảo Đảm theo các văn bản thế chấp/cầm cố TSBD.
- 1.6 "**Ngày Xử Lý TSBD**" là ngày TSBD bị xử lý theo quy định tại Điều 3.1 Thỏa Thuận này.
- 1.7 "**Nghĩa Vụ Có Liên Quan**" là các nghĩa vụ thanh toán cho toàn bộ giá trị cổ phiếu/tiền mặt (phát sinh đối với TSBD đã bị xử lý) theo các phương án phát hành cổ phiếu thưởng, cổ tức trả bằng cổ phiếu hoặc cổ tức trả bằng tiền hoặc lợi tức, lợi ích hợp pháp khác đã phát sinh tính từ thời điểm TSBD bị xử lý đến ngày Bên Bảo Đảm có thông báo về việc bồi hoàn theo quy định tại Điều 3.3 Thỏa Thuận này.

Điều 2. Nguyên tắc sử dụng TSBĐ

Các Bên thống nhất rằng việc sử dụng TSBĐ phải phù hợp với mục đích được quy định tại các văn bản thể chấp/cầm cố TSBĐ.

Điều 3. Bồi hoàn khi TSBĐ bị xử lý hoặc được giải chấp để thực hiện nghĩa vụ của Bên Được Bảo Đảm

- 3.1 Các Bên thống nhất rằng tại ngày (i) một phần hoặc toàn bộ TSBĐ bị xử lý theo quy định của bên nhận bảo đảm hoặc (ii) TSBĐ được giải chấp và Bên Bảo Đảm bán TSBĐ để thực hiện thay nghĩa vụ của Bên Được Bảo Đảm, Bên Được Bảo Đảm có trách nhiệm thu xếp một khoản tiền để hoàn trả cho Bên Bảo Đảm theo nguyên tắc được quy định tại Điều 4 của Thỏa Thuận này và khoản tiền này không được sử dụng cho bất kỳ mục đích nào khác ngoài các mục đích được quy định tại Thỏa Thuận này.

(Sau đây gọi chung (i) và (ii) là "**TSBĐ Bị Xử Lý**").

3.2 Cách tính Bồi Hoàn:

Trên nguyên tắc bồi hoàn lại TSBĐ Bị Xử Lý cho Bên Bảo Đảm, Bên Bảo Đảm có quyền yêu cầu Bên Được Bảo Đảm bồi hoàn tương ứng theo Số Lượng Cổ Phiếu NVL Bồi Hoàn hoặc theo Giá Trị Bồi Hoàn như sau:

- (a) Số Lượng Cổ Phiếu NVL Bồi Hoàn được xác định bằng (i) số lượng Cổ Phiếu NVL đã bị mất do TSBĐ Bị Xử Lý và (ii) số lượng cổ phần đã có thể nhận được từ các đợt phát hành cổ phần thưởng hoặc trả cổ tức bằng cổ phiếu tính đến thời điểm Bên Được Bảo Đảm hoàn tất việc thanh toán nêu tại phương án này; hoặc
- (b) $\text{Giá Trị Bồi Hoàn} = \text{giá trị TSBĐ Bị Xử Lý} + \text{Tỷ Lệ Bồi Hoàn (*)} \times \text{giá trị TSBĐ Bị Xử Lý tại ngày Bảo Đảm} + \text{Phí Bảo Đảm} + \text{Nghĩa Vụ Có Liên Quan}$.
- (*) *Tỷ Lệ Bồi Hoàn được tính theo Phụ Lục 02 đính kèm Thỏa Thuận này.*

3.3 Nguyên Tắc Bồi Hoàn:

- (a) Khi TSBĐ Bị Xử Lý, Bên Bảo Đảm có trách nhiệm thông báo bằng văn bản cho Bên Được Bảo Đảm về phương án bồi hoàn cụ thể được quy định tại Thỏa Thuận này trong thời hạn chậm nhất sáu (06) tháng kể từ ngày TSBĐ Bị Xử Lý hoặc một khoảng thời gian khác theo thống nhất giữa Các Bên ("**Thông Báo Bồi Hoàn**").
- (b) Đối với các nghĩa vụ đã phát sinh trước ngày Các Bên ký kết Thỏa Thuận này, Bên Bảo Đảm có trách nhiệm gửi Thông Báo Bồi Hoàn cho Bên Được Bảo Đảm chậm nhất đến hết ngày 30/6/2024.
- (c) Bên Được Bảo Đảm chịu trách nhiệm thanh toán toàn bộ Phí Có Liên Quan TSBĐ. Bên Bảo Đảm có quyền yêu cầu Bên Được Bảo Đảm thanh toán Phí Có Liên Quan TSBĐ trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày có Thông Báo Bồi Hoàn.

Điều 4. Phương án và thời hạn bồi hoàn

Bên Bảo Đảm được quyền lựa chọn và yêu cầu Bên Được Bảo Đảm bồi hoàn theo một trong các

phương án như sau đối với TSBĐ Bị Xử Lý:

4.1 Phương án 1:

Bên Được Bảo Đảm thanh toán cho Bên Bảo Đảm một khoản tiền bằng Giá Trị Bồi Hoàn trong thời hạn ba (03) ngày làm việc kể từ ngày Thông Báo Bồi Hoàn được gửi đến địa chỉ liên hệ của Bên Được Bảo Đảm.

4.2 Phương án 2:

Bên Được Bảo Đảm thanh toán cho Bên Bảo Đảm một khoản tiền để Bên Bảo Đảm có khả năng mua lại Số Lượng Cổ phiếu NVL Bồi Hoàn. Ngày xác định đơn giá của Số Lượng Cổ Phiếu NVL Bồi Hoàn được tính theo giá bình quân 20 phiên giao dịch tiếp theo tính từ ngày gửi Thông Báo Bồi Hoàn. Việc thanh toán khoản tiền theo phương án này được Bên Bảo Đảm thực hiện trong thời hạn tối đa ba (03) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên giao dịch thứ 20 theo Thông Báo Bồi Hoàn.

4.3 Phương án 3:

Bên Bảo Đảm có quyền yêu cầu và Bên Được Bảo Đảm có nghĩa vụ phải thực hiện việc hoán đổi Giá Trị Bồi Hoàn thành (i) Cổ Phiếu NVL hoặc cổ phần/phần vốn góp của Bên Được Bảo Đảm tại doanh nghiệp khác hoặc (ii) tài sản khác của Bên Được Bảo Đảm hoặc (iii) tài sản của chủ sở hữu khác mà Bên Được Bảo Đảm có quyền dùng làm tài sản hoán đổi hợp pháp. Bên Bảo Đảm có quyền lựa chọn một hoặc nhiều phương án hoán đổi đã nêu và Bên Bảo Đảm sẽ thông báo trước cho Bên Được Bảo Đảm bằng văn bản. Trong vòng 30 ngày kể từ ngày Bên Bảo Đảm gửi Thông Báo Bồi Hoàn đến địa chỉ liên hệ của Bên Được Bảo Đảm, Các Bên sẽ tiến hành thống nhất phương án thực hiện chi tiết. Sau đó, Các Bên có trách nhiệm thực hiện các thủ tục cần thiết nhằm trình xin ý kiến phê duyệt của Đại hội đồng cổ đông hoặc cấp có thẩm quyền của Các Bên và triển khai phương án hoán đổi phù hợp với quy định của pháp luật trong thời hạn ba (03) tháng hoặc thời hạn khác theo thống nhất của Các Bên (nếu có). Bên Được Bảo Đảm chịu tất cả các chi phí có liên quan đến việc triển khai phương án này.

Nguyên tắc hoán đổi dựa trên giá trị định giá của công ty định giá độc lập do Bên Bảo Đảm đề xuất, các chi phí phát sinh liên quan đến việc định giá do Bên Được Bảo Đảm chịu trách nhiệm chi trả.

Điều 5. Phạt vi phạm

5.1 Trường hợp quá thời hạn thực hiện phương án bồi hoàn theo Thông Báo Bồi Hoàn mà Bên Được Bảo Đảm chưa hoàn thành nghĩa vụ phải thực hiện được quy định tại Điều 4 của Thỏa Thuận này ("**Hành Vi Vi Phạm**"), trong thời hạn chín mươi (90) ngày kể từ ngày có Hành Vi Vi Phạm, Bên Bảo Đảm có quyền yêu cầu và Bên Được Bảo Đảm có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ đó hoặc Bên Bảo Đảm có quyền yêu cầu Bên Được Bảo Đảm thực hiện nghĩa vụ theo phương án khác mà Bên Bảo Đảm chọn.

Bên Được Bảo Đảm phải chịu trách nhiệm trả tiền lãi chậm thanh toán cho Bên Bảo Đảm theo

lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng trả sau của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam cộng biên độ 3% tính trên tổng giá trị còn phải thanh toán cho Bên Bảo Đảm tại thời điểm phải hoàn tất trả nợ/hoán đổi nợ cho đến khi Bên Được Bảo Đảm hoàn thành nghĩa vụ theo yêu cầu của Bên Bảo Đảm.

- 5.2 Quy định về phạt lãi chậm thanh toán nêu tại Điều 5.1 nêu trên sẽ không áp dụng trong trường hợp phương án 3 quy định tại Điều 4.3 Thỏa Thuận này không được (i) Đại hội đồng cổ đông phê duyệt hoặc (ii) chủ tài sản khác không đồng ý hoặc (iii) cơ quan nhà nước có thẩm quyền không phê duyệt việc hoán đổi nợ mà không phải do lỗi cố ý của Bên Được Bảo Đảm.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bảo Đảm

- 6.1 Bên Bảo Đảm cam kết tuân thủ thực hiện toàn bộ nội dung Thỏa Thuận này và chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Được Bảo Đảm toàn bộ thiệt hại phát sinh do hành vi vi phạm của Bên Bảo Đảm (nếu có).
- 6.2 Bên Bảo Đảm có quyền quyết định thực hiện /không thực hiện các điều khoản trong Thông Báo Bồi Hoàn về phạt vi phạm, Phí Bảo Đảm và Phí Có Liên Quan TSBĐ đối với Bên Được Bảo Đảm.

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Bên Được Bảo Đảm

- 7.1 Bên Được Bảo Đảm cam kết tuân thủ toàn bộ nội dung Thỏa Thuận này và chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Bảo Đảm toàn bộ thiệt hại phát sinh do hành vi vi phạm của Bên Được Bảo Đảm (nếu có).
- 7.2 Bên Được Bảo Đảm có trách nhiệm thu xếp và ưu tiên thực hiện phương án bồi hoàn được nêu trong Thông Báo Bồi Hoàn. Trong thời gian Bên Được Bảo Đảm chưa hoàn tất nghĩa vụ bồi hoàn được quy định tại Điều 3 của Thỏa Thuận này thì Bên Được Bảo Đảm không được thực hiện các phương án bồi hoàn được quy định tại Thỏa Thuận này cho các Bên Bảo Đảm khác phát sinh sau ngày Các Bên ký kết Thỏa Thuận này ("**Bên Khác**") trừ trường hợp (i) các phương án bồi hoàn này đã được Bên Được Bảo Đảm và Bên Khác xác lập quyền và nghĩa vụ có liên quan trước đó hoặc (ii) Các Bên có thỏa thuận khác và Bên Được Bảo Đảm cam kết bù đắp đủ lợi ích hợp lý cho Bên Bảo Đảm.
- Bên Được Bảo Đảm có trách nhiệm thông báo cho Bên Bảo Đảm về nguyên tắc ưu tiên được nêu trên trước khi Các Bên ký kết Thỏa Thuận này để Các Bên không vi phạm (các) Thỏa Thuận khác đã có trước đó (nếu có).

Điều 8. Điều khoản thi hành

- 8.1 Thỏa Thuận này có hiệu lực kể từ ngày Các Bên ký.
- 8.2 Thỏa Thuận này được áp dụng đối với các trường hợp phát sinh việc sử dụng TSBĐ nhưng chưa được Các Bên thỏa thuận, thống nhất các nguyên tắc bồi hoàn, quyền và nghĩa vụ có liên quan đến việc sử dụng TSBĐ, xử lý TSBĐ. Phí Có Liên Quan TSBĐ trong trường hợp này được xác định và thanh toán tương tự quy định tại Điều 3.3.(c) Thỏa Thuận này.
- Đối với trường hợp Các Bên đã xác lập các quyền, nghĩa vụ liên quan đến việc sử dụng TSBĐ,

- xử lý TSBĐ theo các văn bản, thỏa thuận khác thì không áp dụng các quy định tại Thỏa Thuận này.
- 8.3 Các Bên thống nhất rằng, trường hợp giá trị TSBĐ bị giảm và bên nhận TSBĐ yêu cầu bổ sung tài sản bảo đảm thì Bên Được Bảo Đảm có nghĩa vụ bổ sung đầy đủ tài sản bảo đảm. Bên Bảo Đảm không có nghĩa vụ bổ sung tài sản bảo đảm trong trường hợp này bất kể bên nhận TSBĐ hoặc các văn bản thế chấp/cầm cố TSBĐ có quy định khác.
- 8.4 Các Bên cùng cam kết bảo mật về các nội dung và/hoặc thông tin của Thỏa Thuận và các văn bản, tài liệu cấu thành nên Thỏa Thuận này, bảo mật về tất cả các thông tin, tài liệu đã cung cấp và trao đổi qua lại lẫn nhau giữa Các Bên hoặc một Bên có được từ việc thực hiện Thỏa Thuận, ngoại trừ việc cung cấp thông tin theo yêu cầu của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc theo quy định bắt buộc của pháp luật. Quy định này có hiệu lực cả khi Thỏa Thuận bị ngừng, tạm ngừng thực hiện hoặc bị chấm dứt thực hiện.
- 8.5 Thỏa Thuận này được giải thích và điều chỉnh bởi pháp luật Việt Nam. Các tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan đến Thỏa Thuận ("**Tranh Chấp**") này sẽ được Các Bên bàn bạc xử lý trên tinh thần hợp tác, bình đẳng, tôn trọng lẫn nhau. Trường hợp Các Bên không tự thỏa thuận được hoặc không muốn thỏa thuận với nhau, thì Tranh Chấp sẽ được đưa ra giải quyết tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.
- 8.6 Mọi thay đổi đối với các nội dung của Thỏa Thuận này chỉ có hiệu lực khi được Các Bên thỏa thuận bằng văn bản. Các văn bản này là bộ phận không tách rời của Thỏa Thuận này. Những vấn đề chưa được đề cập đến trong Thỏa Thuận này sẽ được thực hiện theo các cam kết, thỏa thuận khác giữa Các Bên (nếu có) và theo quy định của pháp luật.
- 8.7 Các Bên xác nhận rằng việc giao kết Thỏa Thuận này là hoàn toàn tự nguyện, không giả tạo, không bị ép buộc, lừa dối, đe dọa, nhầm lẫn. Từng bên một đã đọc lại, hiểu rõ, nhất trí và cùng ký tên dưới đây.
- 8.8 Thỏa Thuận này đã được ký kết hợp lệ vào ngày ghi tại phần đầu Thỏa Thuận và được lập thành bốn (04) bản gốc tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau, mỗi Bên giữ hai (02) bản để thực hiện.

BÊN BẢO ĐẢM**BÊN ĐƯỢC BẢO ĐẢM**

Hoàng Thu Châu

Ng Teck Yow

PHỤ LỤC 01
DANH SÁCH TÀI SẢN BẢO ĐẢM

STT	TSBĐ	Giá Trị TSBĐ	Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm	Văn bản thể chấp/cầm cổ/bảo đảm có liên quan	Ghi chú
1	5.000.000 cổ phiếu NVL	73.000.000.000 đồng	Khả năng thanh toán đối với trái phiếu	Hợp Đồng thể chấp ký ngày 22/09/2023	Giá trị được tạm tính theo giá cổ phiếu trên thị trường tại ngày 03/05/2024 (14.600 đồng) và sẽ được điều chỉnh theo giá thị trường tại thời điểm thực hiện Thỏa Thuận này

PHỤ LỤC 02
TỶ LỆ BỒI HOÀN

Nhằm giải thiểu rủi ro đầu tư cho Bên Bảo Đảm, Các Bên thống nhất rằng trong trường hợp giá trị Tài Sản Bảo Đảm Bị Xử Lý nhỏ hơn Giá Trị TSBĐ, Tỷ Lệ Bồi Hoàn được xác định như sau:

STT	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá trị TSBĐ Bị Xử Lý tại Ngày Xử Lý TSBĐ và giá trị TSBĐ Bị Xử Lý tại Ngày Bảo Đảm (X)	Tỷ Lệ Bồi Hoàn (tính trên giá trị TSBĐ Bị Xử Lý tại Ngày Bảo Đảm)
1	$05\% \leq X < 10\%$	3%
2	$10\% \leq X < 20\%$	6%
3	$20\% \leq X < 30\%$	12%
4	$30\% \leq X < 40\%$	18%
5	$40\% \leq X < 50\%$	24%
6	$50\% \leq X < 60\%$	30%
7	$60\% \leq X < 70\%$	36%
8	$70\% \leq X < 80\%$	42%
9	$80\% \leq X < 90\%$	48%
10	$X \geq 90\%$	54%

FRAMEWORK AGREEMENT ON THE REIMBURSEMENT FOR THE GUARANTOR

No.: [...]

Framework Agreement on the Reimbursement for the Guarantor ("Agreement") is dated on [...] between and by the following parties:

I. The Guarantor: NOVAGROUP CORPORATION

Business code: 0313468212

Head office address: 65 Nguyen Du, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam

Legal representative: Hoang Thu Chau

Position: Chief Executive Officer

II. The Beneficiary: NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION

Business code: 0301444753

Head office address: 313B-315 Nam Ky Khoi Nghia Street, Vo Thi Sau Ward, District 3, HCMC

Legal representative: Ng Teck Yow

Position: Chief Executive Officer

The Guarantor and the Beneficiary are referred collectively as the "Parties" and individually as the "Party".

The Parties have agreed to enter this Agreement with the following terms and conditions:

Article 1. Definition

- 1.1 "Collateral" are assets owned by the Guarantor and used to secure the Beneficiary's obligations, including the assets listed in Appendix 01 attached to this Agreement.
- 1.2 "Collateral Value" is the value of collateral determined pursuant to the documents for mortgage/pledge of Collateral or the closing price as at the date of mortgage/pledge in the case of Collateral being shares of a public company.
- 1.3 "Collateral Related Fees" are costs incurred related to the maintenance, management and use of Collateral, including but not limited to the following costs: custody fees, depository transfer fees, transfer fees, fees/charges/taxes related to securing, disposing of Collateral and other reasonable costs related to the use of Collateral.
- 1.4 "Guarantee Fee" is the amount of money paid by the Beneficiary at the request of the Guarantor, a maximum of 02%/year calculated on the Collateral Value for the using period of the Collateral.
- 1.5 "Guarantee Date" is the date when the Collateral is used to guarantee the Beneficiary's obligations according to the documents for mortgage/pledge of the Collateral.
- 1.6 "Collateral Disposal Date" is the date the Collateral is disposed of in accordance with the provisions at Article 3.1 of this Agreement.
- 1.7 "Related Obligations" are obligations to pay the entire value of shares/cash (such obligation having arisen Collateral that has been disposed) following issuance of bonus shares, payment of dividends in shares, in cash or in other legal income/benefits that have arisen from the date of disposal of Collateral until the date the Guarantor gives notice of reimbursement as provided in

Article 3.3 of this Agreement.

Article 2. Principles of using Collateral

The Parties agree that the use of Collateral must be consistent with the purpose specified in the mortgage documents.

Article 3. Reimbursement when Collateral is disposed of or released to fulfill the obligations of the Beneficiary

3.1 The Parties agree that on the date when (i) part or all of the Collateral is disposed of according to the regulations of the secured party or (ii) the Collateral is released and the Guarantor sells the Collateral to fulfill the obligations of the Beneficiary, the Beneficiary is responsible for arranging an amount of money to pay the Guarantor according to the principles provided in Article 4 of this Agreement and this amount of money cannot be used for any purpose other than the purposes provided in this Agreement.

((i) and (ii) are hereinafter collectively referred to as "Disposed Collateral").

3.2 Reimbursement Calculations:

On the principle that the Guarantor is to be reimbursed for Disposed Collateral, the Guarantor has the right to require the Beneficiary to reimburse according to the Number of Reimbursed NVL Shares or the Reimbursement Value as follows:

(a) The Number of Reimbursed NVL Shares is determined by (i) the number of NVL Shares that have been given up due to disposal of Collateral and (ii) the number of shares that could be received from issuance of bonus shares, or payment of dividends in shares until completion of payment obligation by the Beneficiary under the option provided for in Article 4.2 of this Agreement; or

(b) $\text{Reimbursement Value} = \text{value of Disposed Collateral} + \text{Reimbursement Rate (*)} \times \text{value of Disposed Collateral at the date of guarantee} + \text{Guarantee Fee} + \text{related obligations}$.

(*) Reimbursement Rate is calculated according to Appendix 02 attached to this Agreement.

3.3 Reimbursement Principles:

(a) When Collateral is disposed, the Guarantor is responsible for notifying the Beneficiary in writing of the specific reimbursement option specified in this Agreement within no later than six (06) months from the date the Collaterals are disposed of or another period of time as agreed between the Parties ("**Reimbursement Notice**").

(b) For obligations that arose before the date of execution of this Agreement, the Guarantor is responsible for sending the Reimbursement Notice to the Beneficiary by no later than 30 June 2024.

(c) The Beneficiary is responsible for payment of all Collateral Related Fees. The Guarantor has the right to require the Beneficiary to pay the Collateral Related Fees within 10 working days from the date of the Reimbursement Notice.

Article 4. Reimbursement options and deadline

The Guarantor has the right to choose and request the Beneficiary to reimburse according to one of the following options for the Disposed Collateral:

4.1 Option 1:

The Beneficiary shall pay the Guarantor an amount equal to the Reimbursement Value within three (03) working days from the date the Reimbursement Notice is sent to the Beneficiary's contact address.

4.2 Option 2:

The Beneficiary shall pay the Guarantor an amount of money so that the Guarantor has the ability to purchase the Number of Reimbursed NVL Shares. The unit price of the Reimbursed NVL Shares is equal to the average close price of the 20 trading sessions following and including the date the Guarantor sends the Reimbursement Notice. Payment under this plan shall be made by the Beneficiary within no more than three (03) working days from the date of the 20th trading session according to the Reimbursement Notice.

4.3 Option 3:

The Guarantor has the right to require and the Beneficiary has the obligation to perform the exchange of Reimbursement Value for (i) NVL Shares or shares/capital contributions of the Beneficiary in another enterprise or ii) other assets of the Beneficiary or (iii) assets of other owners that the Beneficiary has the right to use as legal exchange assets. The Guarantor has the right to choose one or more of the above mentioned exchange options and the Guarantor shall give advance notice the Beneficiary. Within 30 days from the date the Guarantor sends the Reimbursement Notice to the Beneficiary's contact address, the Parties will agree on a detailed implementation plan. After that, the Parties are responsible for executing the necessary procedures to submit for approval from the General Meeting of Shareholders or the competent authority of the Parties and implement the exchange mechanism in accordance with the laws within three (03) months or another period as agreed by the Parties (if any). The Beneficiary shall bear all costs related to implementing this plan.

The principle of exchange is based on the valuation by an independent appraiser proposed by the Guarantor, and the costs incurred in relation to the valuation are borne by the Beneficiary.

Article 5. Penalties for breaches

- 5.1 In case the time limit for implementing the reimbursement plan according to the Reimbursement Notice has expired and the Beneficiary has not fulfilled its obligations as stipulated in Article 4 of this Agreement ("**Breach**"), in within ninety (90) days from the date of the Breach, the Guarantor has the right to request and the Beneficiary has the obligation to continue performing those

obligations or the Guarantor has the right to request the Beneficiary to Guarantee the performance of obligations according to another plan that the Guarantor chooses.

The Beneficiary Party is responsible for paying late payment interest to the Guarantor according to the 12-month personal savings deposit interest rate paid in arrears by the Joint Stock Commercial Bank For Foreign Trade Of Vietnam (Vietcombank) plus a margin of 3% calculated on the total value still payable to the Guarantor at the time of completion of debt repayment/debt swap until the Beneficiary completes its obligations as requested by the Guarantor.

- 5.2 The provisions on late payment interest penalties mentioned in Article 5.1 above will not apply in case option 3 specified in Article 4.3 of this Agreement is not approved by (i) the General Meeting of Shareholders or (ii) the financial owner. Other assets do not agree or (iii) the competent state agency does not approve the debt swap without intentional fault of the Beneficiary.

Article 6. Rights and obligations of the Guarantor

- 6.1 The Guarantor commits to comply with the entire content of this Agreement and is responsible for reimbursement to the Beneficiary for all damages arising from breaches by the Guarantor (if any).
- 6.2 The Guarantor has the right to decide to implement/not to implement the terms in the Reimbursement Notice regarding penalties for breaches, Guarantee Fees and Guarantee Related Fees applicable to the Beneficiary.

Article 7. Rights and obligations of the Beneficiary

- 7.1 The Beneficiary commits to comply with the entire content of this Agreement and is responsible for reimbursement to the Guarantor for all damages arising from the breaches by the Beneficiary (if any).
- 7.2 The Beneficiary is responsible for arranging and prioritizing the implementation of the reimbursement plan stated in the Reimbursement Notice. Until the Beneficiary has fulfilled its reimbursement obligations as stipulated in Article 3 of this Agreement, the Beneficiary may not implement the reimbursement plans provided in this Agreement for the benefit of any other party which becomes a guarantor after the date the Parties enter into this Agreement ("**Other Party**") unless (i) the Beneficiary and such Other Party have previously established relevant rights and obligations to be settled under these reimbursement plans or (ii) the Parties have otherwise agreed and the Beneficiary commits to fully reimburse the Guarantor for its reasonable interest. The Beneficiary is obliged to notify the Guarantor of the principle of priority above before the Parties enter this Agreement, so that the Parties do not breach any other agreement it has entered into (if any).

Article 8. Implementation provisions

- 8.1 This Agreement takes effect from the date of signing by the Parties.

- 8.2 This Agreement is applicable to cases arising from the use of collateral but the Parties have not yet agreed on compensation principles, rights and obligations related to the use of Collateral and disposal of Collateral. Collateral Related Fees in this case are determined and paid similarly to the provisions in Article 3.3.(c) of this Agreement.
- In case where the Parties have established rights and obligations related to the use of Collateral and disposal of Collateral according to other documents and agreements, the provisions of this Agreement shall not apply.
- 8.3 The Parties agree that, in case the value of Collateral is reduced and the party receiving the Collateral requests additional collateral, the Beneficiary is obliged to fully supplement the collateral. The Guarantor has no obligation to add Collateral in this case regardless of whether the party receiving the Collateral or the mortgage documents stating otherwise.
- 8.4 The Parties mutually commit to confidentiality of the contents and/or information of the Agreement and the documents and materials constituting this Agreement, confidentiality of all information and documents provided and exchanged between the Parties or obtained by a Party from the implementation of the Agreement, except for provision of information at the request of competent State agencies or as required by law. This provision takes effect even if the Agreement is discontinued, suspended or terminated.
- 8.5 This Agreement is interpreted and governed by Vietnamese law. Any disputes arising from or related to this Agreement (**"Disputes"**) will be discussed and resolved by the Parties in the spirit of cooperation, equality and mutual respect. In case the Parties cannot reach an agreement or do not want to reach an agreement, the Dispute will be resolved at the competent People's Court according to the provisions of law.
- 8.6 Any changes to the contents of this Agreement are effective only when agreed in writing by the Parties. These documents are an integral part of this Agreement. Issues not mentioned in this Agreement will be implemented in accordance with other commitments and agreements between the Parties (if any) and according to the provisions of law.
- 8.7 The Parties confirm that it enters into this Agreement on a voluntary basis, not under false pretenses, coercion, deception, threat, or mistake. Each party has read, understood, agreed and signed below.
- 8.8 This Agreement has been validly signed on the date stated at the beginning of the Agreement and is made into four (04) original Vietnamese copies with same validity, each Party keeps two (02) copies for implementation.

THE GUARANTOR

THE BENEFICIARY

Hoang Thu Chau

Ng Teck Yow

APPENDIX 01
LIST OF COLLATERAL

No.	Collateral	Value of collateral	Guaranteed obligations	Relevant mortgage documents	Notes
1	5,000,000 NVL share	73,000,000,000 VND	Bond repayment	Mortgage Agreement date 22.09.2023	The value is temporarily calculated based on the stock price at May 03rd, 2024 (14,600 VND) and will be adjusted according to the market price at the time of implementation of this agreement.

APPENDIX 02
REIMBURSEMENT RATE

In order to minimize investment risks for the Guarantor, the Parties agree that in case the value of Disposed Collateral is less than the value of Collateral, the Reimbursement Rate is determined as follows:

No.	Ratio of difference between the value of handling collateral at the date of handling collateral and the value of handling collateral at the guaranteed date (X)	Reimbursement Rate (calculated on the value of handling collateral at the guaranteed date)
1	$05\% \leq X < 10\%$	3%
2	$10\% \leq X < 20\%$	6%
3	$20\% \leq X < 30\%$	12%
4	$30\% \leq X < 40\%$	18%
5	$40\% \leq X < 50\%$	24%
6	$50\% \leq X < 60\%$	30%
7	$60\% \leq X < 70\%$	36%
8	$70\% \leq X < 80\%$	42%
9	$80\% \leq X < 90\%$	48%
10	$X \geq 90\%$	54%

