

Số/No.: 43./2025-TTr-NVLG

TP.HCM, ngày 15. tháng 7 năm 2025
Ho Chi Minh City, July. 15th, 2025

TỜ TRÌNH
PROPOSAL

V/v: Phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợ

Re: *Private Placement Plan for Debt Swap*

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

To: The General Meeting of Shareholders of No Va Land Investment Group Corporation

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc Hội nước Cộng hòa XHCN Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành ("**Luật Doanh nghiệp**");
*Pursuant to the Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 passed by the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam on June 17, 2020 and implementing documents ("**Law on Enterprises**");*
- Căn cứ Luật số: 76/2025/QH15 do Quốc Hội nước Cộng hòa XHCN Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp;
Pursuant to Law No. 76/2025/QH15 passed by the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam on June 17, 2025 amending and supplementing to the Law on Enterprises;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành ("**Luật Chứng khoán**");
*Pursuant to the Securities Law No. 54/2019/QH14 passed by the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam on November 26, 2019 and implementing documents ("**Securities Law**");*
- Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Chứng khoán;
Pursuant to Decree No. 155/2020/NĐ-CP dated December 31, 2020 of the Government detailing the implementation of a number of articles of the Securities Law;
- Căn cứ Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu; đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng;
Pursuant to Circular No. 118/2020/TT-BTC dated December 31, 2020 of the Ministry of Finance providing guidance on offering and issuance of securities, tender offer, share repurchase, registration and delisting of public companies;

- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("**Công Ty**").
*Pursuant to the Charter of No Va Land Investment Group Corporation ("**The Company**").*

Hội đồng quản trị ("**HĐQT**") kính trình Đại hội đồng cổ đông ("**ĐHĐCĐ**") Công Ty thông qua phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợ của Công Ty như sau:

*The Board of Directors ("**BOD**") respectfully submits to the General Meeting of Shareholders ("**GMS**") for approval The Company's private placement plan for debt swap as follows:*

I. Phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ:

Plan for share issuance for debt swap:

- Tổ chức phát hành: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
Issuer: No Va Land Investment Group Corporation
- Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
Share name: Shares of No Va Land Investment Group Corporation
- Mã chứng khoán: NVL
Stock code: NVL
- Loại cổ phiếu phát hành: Cổ phiếu phổ thông
Type of shares to be issued: Common shares
- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu
Par value per share: VND 10,000/share
- Phương thức phát hành: Phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợ
Method of issuance: Private placement for debt swap
- Mục đích phát hành: Để hoán đổi các khoản nợ của Công Ty với các chủ nợ của Công Ty, tái cơ cấu lại các khoản nợ và cải thiện tình hình tài chính của Công Ty.
Purpose of issuance: To swap The Company's debts with its creditors, restructure The Company's liabilities, and improve its financial situation.
- Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành để hoán đổi nợ: phụ thuộc vào Giá Hoán Đổi do HĐQT xác định và công bố vào ngày 31/7/2025 ("**Ngày Xác Định Giá**")
*Number of shares expected to be issued for debt swap: to be determined based on the Swap Price as determined and announced by the BOD on July 31st, 2025 ("**Price Determination Date**")*
- Giá phát hành ("**Giá Hoán Đổi**") 01 cổ phiếu: do HĐQT xác định và công bố vào ngày Ngày Xác Định Giá.
*Issue price ("**Swap Price**") per share: to be determined and announced by the BOD on the Price Determination Date.*
- Tỷ lệ hoán đổi nợ: Giá Hoán Đổi/01 cổ phiếu (theo đó giá trị nợ tương ứng Giá Hoán Đổi sẽ hoán đổi thành 01 cổ phiếu phổ thông phát hành mới).
Debt swap ratio: Swap Price/01 share (whereby the debt value equivalent to the Swap Price

will be converted into one newly issued common share).

- Phương pháp xác định Giá Hoán Đổi: HĐQT sẽ xác định Giá Hoán Đổi theo giá đóng cửa bình quân 30 ngày giao dịch gần nhất của cổ phiếu NVL tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM liền trước Ngày Xác Định Giá.

Method for determining the Swap Price: the BOD will determine the Swap Price based on the average closing price of NVL shares over the 30 most recent trading days on the Ho Chi Minh City Stock Exchange prior to the Pricing Determination Date

- Phương thức phân phối: Phân phối trực tiếp cho chủ nợ.

Distribution method: Directly distributed to the creditors.

- Phương án xử lý cổ phiếu lẻ (phát sinh nếu có): Khi hoán đổi nợ thành cổ phiếu, số cổ phiếu hoán đổi sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, số cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có) sẽ được hủy bỏ.

Plan for handling odd lot shares (if any): When converting debt into shares, the number of shares will be rounded down to the nearest whole number. Any resulting fractional shares (if any) will be canceled.

- Phương án xử lý số cổ phiếu không phân phối hết (nếu có): Đối với số lượng cổ phiếu mà chủ nợ từ chối hoán đổi một phần hoặc toàn bộ khoản nợ (nếu có), ĐHCĐ ủy quyền cho HĐQT kết thúc đợt phát hành theo số lượng cổ phiếu thực tế đã hoán đổi được với các chủ nợ.

Plan for handling unsold shares (if any): For the number of shares corresponding to the portion of debt that creditors refuse to convert, either in part or in full (if any), the GMS authorizes the BOD to close the issuance based on the actual number of shares successfully swapped with the creditors.

- Điều kiện hạn chế chuyển nhượng: Cổ phiếu phát hành riêng lẻ để hoán đổi nợ sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt phát hành, trừ trường hợp thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật.

Transfer restriction conditions: The private placement shares for debt swap shall be subject to a one (01) year transfer restriction from the date of completion of the issuance, except in cases of enforcement under effective court judgments or rulings, arbitral awards, or inheritance in accordance with the law.

- Đối tượng phát hành:

Target investors:

- + Tiêu chí lựa chọn chủ nợ để hoán đổi: Chủ nợ liên quan đến khoản mục thuyết minh V.19 Phải trả từ việc bán cổ phiếu giải chấp của các bên bảo đảm tại ngày 31/12/2024 được trình bày trong Báo cáo tài chính riêng năm 2024 đã kiểm toán của Công Ty và đạt được thỏa thuận nguyên tắc hoán đổi nợ với Công Ty.

Criteria for selecting creditors for the debt swap: Creditors related to the item disclosed in Note V.19 Payables from the forced sale of shares owned by guarantors as of December 31, 2024 as presented in The Company's audited separate financial statements for the year 2024, which have reached a preliminary agreement on debt swap with The Company.

- + Danh sách chủ nợ và số lượng cổ phiếu dự kiến hoán đổi cho từng chủ nợ: Theo danh sách chi tiết tại Phụ lục đính kèm Tờ trình.

List of creditors and the number of shares expected to be swapped for each creditor: As detailed in the Appendix attached to this Proposal.

- Tổng giá trị các khoản nợ phải trả được hoán đổi: 2.645.671.499.267 đồng

Total value of debts to be swapped: VND 2,645,671,499,267.

- Quyền lợi của các bên sau khi hoán đổi nợ:

Rights and interests of the parties after the debt swap:

- + Chủ nợ: Các khoản nợ sau khi hoán đổi cổ phiếu sẽ được xóa bỏ và các chủ nợ trở thành cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công Ty, có đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của cổ đông theo quy định của pháp luật.

Creditors: After the debt is swapped for shares, the corresponding debts will be written off, and the creditors will become shareholders holding common shares of The Company, having full rights and obligations of shareholders in accordance with the law.

- + Công Ty: Giá trị các khoản nợ được hoán đổi thành cổ phiếu sẽ được hạch toán để tăng chủ sở hữu. Vốn điều lệ của Công Ty tăng tương ứng với số cổ phiếu thực tế đã phát hành để hoán đổi với các chủ nợ. Các khoản nợ đã được hoán đổi thành cổ phiếu sẽ được xóa bỏ và Công Ty không còn nghĩa vụ đối với các khoản nợ đã được hoán đổi.

The Company: The value of the debts swapped into shares will be accounted as an increase in owner's equity. The charter capital of The Company will increase in proportion to the actual number of shares issued for the debt swap. The debts converted into shares will be eliminated, and the Company will no longer have any obligations related to those debts.

- Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài: ĐHCĐ ủy quyền cho HĐQT thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.

Measures to ensure compliance with foreign ownership regulations: GMS authorizes the BOD to approve a plan to ensure that the share issuance complies with foreign ownership ratio regulations.

- Sở hữu chéo: Việc phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ với các chủ nợ theo phương án phát hành này không vi phạm quy định về sở hữu chéo theo quy định của Luật Doanh nghiệp.

Cross-ownership: The private placement to swap debt with creditors under this issuance plan

does not violate cross-ownership regulations as regulated by the Law on Enterprises.

- Thời điểm thực hiện: Dự kiến trong Quý IV năm 2025 - Quý I năm 2026, thời gian triển khai cụ thể do HĐQT quyết định sau khi Công Ty được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (“UBCKNN”) có văn bản chấp thuận hồ sơ đăng ký phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợ.

Implementation timeline: Expected to take place in the period from the 4th Quarter 2025 – the 1st Quarter 2026. The specific timeline shall be determined by the BOD after The Company receives written approval from the State Securities Commission of Vietnam (“SSC”) for the application for private placement for debt swap.

- Thứ tự thực hiện so với các đợt phát hành cổ phiếu khác của Công Ty trong năm 2025 – 2026: HĐQT được quyền quyết định thứ tự thực hiện đợt phát hành cổ phiếu riêng lẻ hoán đổi nợ này so với các đợt phát hành cổ phiếu khác, tùy theo tình hình thực tế triển khai.

Order of execution in relation to other share issuances of The Company during 2025 – 2026: the BOD is authorized to determine the order of execution of this private placement for debt swap versus other share issuances, depending on the actual implementation situation.

- Đăng ký và niêm yết cổ phiếu phát hành thêm: Thông qua việc đăng ký và niêm yết toàn bộ số cổ phiếu thực tế phát hành của đợt phát hành. Cổ phiếu phát hành thêm sẽ được đăng ký bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (“VSDC”) và niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (“HOSE”) theo đúng quy định của pháp luật. Trao quyền cho HĐQT thực hiện các thủ tục cần thiết để đăng ký lưu ký bổ sung tại VSDC và đăng ký niêm yết bổ sung trên HOSE theo quy định của pháp luật sau khi kết thúc việc phát hành.

Registration and listing of additional issued shares: Approval is granted for the registration and listing of all shares actually issued in this issuance. The additional shares will be registered with the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation (“VSDC”) and additionally listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange (“HOSE”) in accordance with applicable laws. The BOD is authorized to execute all necessary procedures to register the additional depository with VSDC and to register the additional listing on HOSE as prescribed by law after the completion of the issuance.

- Đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và sửa đổi Điều lệ Công Ty: HĐQT/Đại diện pháp luật thực hiện các thủ tục cần thiết để đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và sửa đổi Điều lệ Công Ty phù hợp với vốn điều lệ mới sau khi hoàn tất việc phát hành.

Registration of amendment to the Enterprise Registration Certificate and revision of the Company’s Charter: The BOD/Legal Representative is authorized to execute all necessary procedures to register changes to the Enterprise Registration Certificate and amend the Company’s Charter to reflect the new charter capital after the completion of the issuance.

II. Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị:

The General meeting of Shareholders authorizes the Board of Directors:

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT toàn quyền quyết định và tổ chức thực hiện tất cả các vấn đề liên quan đến đợt phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ, bao gồm nhưng không giới hạn các công việc sau:

The GMS authorizes the BOD with full authority to decide and organize the implementation of all matters related to the share issuance for debt swap, including but not limited to the following tasks:

- Quyết định thời điểm phát hành và quyết định thực hiện tất cả các công việc cần thiết nhằm triển khai phương án phát hành đã được ĐHĐCĐ thông qua, đảm bảo quyền lợi của cổ đông Công Ty và phù hợp với quy định pháp luật;

Decide on the timing of the issuance and execute all necessary tasks to implement the share issuance plan approved by the GMS, ensuring the rights and interests of the Company's shareholders and compliance with applicable laws;

- Quyết định thông qua hồ sơ đăng ký phát hành cổ phiếu nộp cho UBCKNN;
Approve the application dossier for share issuance to be submitted to SSC;
- Thông qua phương án phát hành cổ phiếu chi tiết, bao gồm bổ sung, sửa đổi, hoàn chỉnh nội dung phương án phát hành (bao gồm cả quyết định về các nội dung chưa được trình bày trong phương án phát hành trên) để đảm bảo đợt phát hành thành công hoặc khi có ý kiến của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật;
Approve the detailed share issuance plan, including additions, amendments, or finalization of the contents of the issuance plan (including matters not specified in this proposal) to ensure the successful execution of the issuance or to comply with opinions from competent state authorities in accordance with the law;

- Thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài;
Approve the plan to ensure that the share issuance complies with regulations on foreign ownership limits;

- Bổ sung, sửa đổi, hoàn chỉnh và/hoặc phê chuẩn/chấp thuận/thông qua toàn bộ các tài liệu liên quan đến đợt phát hành, phù hợp với quy định của pháp luật, theo đúng hướng dẫn của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

Add, amend, finalize, and/or approve/consent to/endorse all documents related to the issuance in accordance with the law and the guidance of competent state authorities;

- Triển khai thực hiện các thủ tục đăng ký phát hành cổ phiếu và triển khai đợt phát hành cổ phiếu theo quy định;

Execute the procedures for registration and implementation of the share issuance in accordance with legal regulations;

- Quyết định phương án xử lý cổ phiếu chưa phát hành hết (nếu có);

Decide on the plan for handling unsold shares (if any);

- Thực hiện thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và sửa đổi Điều lệ của Công Ty tương ứng với kết quả của đợt phát hành tăng vốn điều lệ;

Execute the amendment of the Enterprise Registration Certificate and revise the Company's Charter in accordance with the results of the capital increase through the share issuance;

- Đăng ký và niêm yết bổ sung số cổ phiếu của đợt phát hành theo đúng quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán;

Register and additionally list the shares issued in this issuance in compliance with the laws on securities and the stock market;

- Các vấn đề khác có liên quan đến đợt phát hành cổ phiếu;

Address other matters related to the share issuance;

- Tùy từng trường hợp cụ thể, HĐQT được ủy quyền lại cho Chủ tịch HĐQT hoặc Tổng Giám đốc để thực hiện một hoặc một số công việc cụ thể nêu trên đây.

In specific cases, the BOD is authorized to further delegate to the Chairman of BOD or the Chief Executive Officer to execute one or more of the specific tasks mentioned above.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ của Công Ty như trên.

The Board of Directors respectfully submits this private placement plan for debt swap to the General Meeting of Shareholders for approval.

Trân trọng kính trình.

Respectfully submitted.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ON BEHALF OF THE BOARD OF DIRECTORS
CHAIRMAN OF THE BOARD



BÙI THÀNH NHƠN

PHỤ LỤC: DANH SÁCH CHỦ NỢ ĐƯỢC PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU ĐỂ HOÁN ĐỔI NỢ

(Đính kèm Tờ trình số 43./2025-TTr-NVLG ngày 15/7/2025)

TT	Tên chủ nợ	Số CMND/CCCD/Số Giấy CNĐKDN	Chủ nợ là nhà đầu tư nước ngoài/ Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% VDL/ Nhà đầu tư trong nước	Số dư nợ (*) tại 31/12/2024 (đồng)	Giá trị khoản nợ được hoán đổi (đồng)	Số lượng cổ phiếu (SLCP) sở hữu trước đợt phát hành (**)	SLCP dự kiến phát hành để hoán đổi cho chủ nợ (***)	Giá trị cổ phiếu hoán đổi (theo mệnh giá) (***)	Tỷ lệ sở hữu dự kiến sau đợt phát hành (%) (***)	Quan hệ với tổ chức phát hành, thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên và Ban Giám đốc
1	Công ty Cổ phần Novagroup	Giấy CNĐKDN số: 0313468212 do cơ quan đăng ký doanh nghiệp cấp lần đầu ngày 02/10/2015	Nhà đầu tư trong nước	2.527.222.986.403	2.527.222.986.403	335.303.477				Chủ tịch HĐQT Công Ty là Người quản lý của Công ty Cổ phần Novagroup
2	Công ty Cổ phần Diamond Properties	Giấy CNĐKDN số: 0312077569 do cơ quan đăng ký doanh nghiệp cấp lần đầu ngày 05/12/2012	Nhà đầu tư trong nước	111.772.282.161	111.772.282.161	165.430.470				Chủ tịch HĐQT Công Ty là Người quản lý của Công ty Cổ phần Diamond Properties.
3	Bà Hoàng Thu Châu		Nhà đầu tư trong nước	6.676.230.703	6.676.230.703	2.835.208				Không
Tổng cộng				2.645.671.499.267	2.645.671.499.267					

Ghi chú:

(*): Số liệu tại khoản mục thuyết minh V.19 Phải trả từ việc bán cổ phiếu giải chấp của các bên bảo đảm tại ngày 31/12/2024 được trình bày trong Báo cáo tài chính riêng năm 2024 đã kiểm toán;

(**): Số liệu theo danh sách cổ đông do VSDC chốt ngày 04/7/2025;

(***): Các mục này phụ thuộc vào Giá Hoán Đổi, sẽ được HĐQT Công Ty công bố vào ngày Ngày Xác Định Giá.

APPENDIX: CREDITORS LIST FOR PRIVATE PLACEMENT TO SWAP DEBT

(Attached to the Proposal No. 43/2025-TTr-NVLG date 15/7/2025)

No.	Name of Creditor	ID card number/ Business registration certificate number	Creditors are foreign investors/ economic organizations with foreign investors holding over 50% of charter capital/ domestic investors	Outstanding balance (*) at 31/12/2024 (dong)	Debt value to be swapped (VND)	Number of shares owned before the issuance (**)	Expected number of share to issue for debt swap (***)	Value of issued shares (at par value) (***)	Expected ownership ratio after issuance (%) (***)	Relations with the issuer, Board Members, Supervisors and BOMs
1	Novagroup JSC	Business Registration Certificate no.: 0313468212 first issued by the business registration authority on 02/10/2015	Domestic investor	2,527,222,986,403	2,527,222,986,403	335,303,477				The Chairman of the Board of Directors is the Manager of Novagroup Corporation.
2	Diamond Properties JSC	Business Registration Certificate no.: 0312077569 first issued by the business registration authority on 05/12/2012	Domestic investor	111,772,282,161	111,772,282,161	165,430,470				The Chairman of the Board of Directors is the Manager of Diamond Properties JSC.
3	Ms. Hoang Thu Chau		Domestic investor	6,676,230,703	6,676,230,703	2,835,208				No



No.	Name of Creditor	ID card number/ Business registration certificate number	Creditors are foreign investors/ economic organizations with foreign investors holding over 50% of charter capital/ domestic investors	Outstanding balance (*) at 31/12/2024 (dong)	Debt value to be swapped (VND)	Number of shares owned before the issuance (**)	Expected number of share to issue for debt swap (***)	Value of issued shares (at par value) (***)	Expected ownership ratio after issuance (%) (***)	Relations with the issuer, Board Members, Supervisors and BOMs
Total				2,645,671,499,267	2,645,671,499,267					

Ghi chú:

(*): The figures in note V.19 Payables from the forced sale of shares owned by guarantors as of December 31, 2024 are presented in the audited separate financial statements of 2024;

(**): Data according to shareholder list provided by VSDC on July 4, 2025;

(**): These items are subject to the Swap Price, which will be announced by the BODs on the Price Determination Date.