

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

Số/No. 47/2025-TTr-NVLG

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

TP.HCM, ngày 04 tháng 8 năm 2025
Ho Chi Minh City, August 4th, 2025

TỜ TRÌNH
PROPOSAL

V/v: Phương án thực hiện khoản vay có quyền chuyển đổi thành cổ phần
Re: Proposal for convertible loan

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 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 xem xét và phê duyệt phương án huy động vốn dưới hình thức khoản vay kèm theo quyền chuyển đổi một phần hoặc toàn bộ dư nợ gốc thành cổ phần của Công Ty, với tổng giá trị dự kiến lên đến 5.000 tỷ đồng, với các nội dung chi tiết được trình bày dưới đây:



The Board of Directors ("BOD") respectfully submits to the General Meeting of Shareholders ("GMS") for consideration and approval the proposed capital raising in the form of a loan or an equivalent arrangement, with a total value of up to VND 5,000 billion (the "Loan").

Given the particular nature of this capital raising, the terminology used in this Submission is presented in the context of a loan for ease of reference. The Loan is expected to include a conversion right, allowing partial or full conversion of the outstanding principal into the Company's shares, with specific details set forth below:

I. Phương án thực hiện khoản vay có quyền chuyển đổi ("Khoản Vay"):

Proposed Plan for the Convertible Loan:

- Bên vay: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
Borrower: No Va Land Investment Group Corporation
- Hạn mức: Tối đa 5.000.000.000.000 (bằng chữ: năm ngàn tỷ đồng);
Facility Limit: Up to VND 5,000,000,000,000 (in word; Five trillion Vietnamese dong)
- Kỳ hạn: 05 (năm) năm kể từ ngày giải ngân; thanh toán khi đến hạn; Bên vay có quyền trả nợ trước hạn, hoặc Bên cho vay có quyền thu nợ trước hạn một phần hay toàn bộ dư nợ sau 03 (ba) năm kể từ ngày giải ngân;
Tenor: 05 (five) years from the disbursement date; principal to be repaid at maturity. The Borrower shall have the right to make early repayment, and the Lender shall have the right to demand early repayment of part or all of the outstanding principal after three (03) years from the disbursement date;
- Quyền chuyển đổi: Bên cho vay có quyền yêu cầu chuyển đổi một phần hoặc toàn bộ dư nợ gốc của Khoản Vay thành cổ phần phổ thông của Công Ty;
Conversion Right: The Lender shall have the right to require the conversion of part or all of the outstanding principal of the Loan into the Company's ordinary shares.;
- Thời hạn chuyển đổi: Sau 12 (mười hai) tháng kể từ ngày giải ngân cuối cùng đến trước 30 (ba mươi) ngày so với ngày đến hạn hoặc tất toán trước hạn của Khoản Vay ;
Conversion Period: After 12 (twelve) months after the final disbursement date until 30 days prior to the maturity date or early repayment date;
- Giá chuyển đổi: Tối thiểu 115% (một trăm mười lăm phần trăm) nhân với giá đóng cửa của cổ phiếu NVL tại ngày cách 05 (năm) ngày làm việc trước và bao gồm ngày giải ngân cuối cùng. Giá chuyển đổi có thể được điều chỉnh khi xảy ra một số sự kiện theo thông lệ trên thị trường và thỏa thuận với Bên cho vay. Phương pháp tính tỷ lệ chuyển đổi cụ thể và các nội dung điều chỉnh giá chuyển đổi, tỷ lệ chuyển đổi sẽ được quyết định bởi HĐQT hoặc người được ủy quyền phù hợp theo các quy định của Điều lệ và pháp luật, tùy thuộc vào tình hình thị trường thực tế tại thời điểm phát hành.
Conversion Price: The Conversion Price shall be at least one hundred fifteen percent (115%) of the closing price of NVL shares as of the date falling within five (05) business days prior to and including the final disbursement date. The Conversion Price may be adjusted in

the event of certain customary market events, as agreed with the Lender. Method for calculating conversion price and conversion ratio amendment to conversion price and conversion ratio will be decided by the BOD or the authorized person in accordance with the Charter and the law, subject to the actual market conditions at the time of issuance.

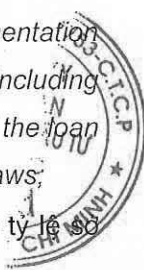
II. Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị:

The General meeting of Shareholders authorizes the Board of Directors:

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT toàn quyền quyết định và thực hiện tất cả các vấn đề liên quan đến thực hiện Khoản Vay, 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 convertible loan, including but not limited to the following tasks:

- Quyết định thời điểm thực hiện tất cả các công việc cần thiết nhằm triển khai phương án thực hiện Khoản Vay đã được ĐHĐCĐ thông qua, đảm bảo quyền lợi của cổ đông Công Ty và phù hợp với quy định pháp luật;
To determine the timing for carrying out all necessary actions to implement the convertible loan plan as approved by the GMS, ensuring the protection of shareholders' interests and compliance with applicable laws;
- Tiến hành đàm phán, thương thảo với đối tác liên quan về phương án thực hiện Khoản Vay, bao gồm việc bổ sung, sửa đổi và hoàn thiện các nội dung của phương án (kể cả những nội dung chưa được trình bày tại phương án nêu trên) nhằm đảm bảo việc triển khai Khoản Vay thành công hoặc theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật;
To negotiate and discuss with relevant counterparties regarding the loan implementation plan, including the supplementation, amendment, and finalization of its terms (including matters not specified in the submitted plan), to ensure the successful execution of the loan or to comply with the requirements of competent state authorities and applicable laws;
- Thông qua phương án đảm bảo việc thực hiện Khoản Vay đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, nếu áp dụng;
To approve appropriate measures to ensure that the implementation of the convertible loan complies with foreign ownership ratio regulations, as applicable;
- Bổ sung, sửa đổi, hoàn chỉnh và/hoặc phê chuẩn/chấp thuận/thông qua toàn bộ các tài liệu liên quan đến việc thực hiện khoản vay chuyển đổi, phù hợp với quy định của pháp luật, theo đúng hướng dẫn của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
To supplement, amend, finalize, and/or approve all documents related to the implementation of the convertible loan, in compliance with applicable laws and in accordance with the guidance of competent state authorities;
- 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



17

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 thực hiện Khoản Vay 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



BUI THÀNH NHƠN

