

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

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

Số/No.: 57/2025-NQ.HĐQT-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 09 năm 2025  
Ho Chi Minh City, September 8<sup>th</sup>, 2025

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

### Căn cứ/Pursuant to:

- Luật Doanh nghiệp 59/2020/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020, được sửa đổi, bổ sung năm 2022, 2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành ("**Luật Doanh nghiệp**");  
The Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 passed by the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam dated June 17, 2020 and its implementation documents;
- Luật Chứng khoán 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**");  
The Law on Securities No. 54/2019/QH14 passed by The National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam dated November 26, 2019 and its implementation documents;
- Luật số 56/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán, Luật Kế toán, Luật Kiểm toán độc lập, Luật Ngân sách Nhà nước, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Quản lý thuế, Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật Dự trữ Quốc gia, Luật Xử lý vi phạm hành chính được Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 29/11/2024;  
The Law No. 56/2024/QH15 amendments to Law on Securities, Law on Accounting, Law on Independent Audit, Law on State budget, Law on Management and use of public property, Law on Tax administration, Law on Personal income tax, Law on National reserves, and Law on Penalties for administrative violations passed by The National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam on November 29<sup>th</sup>, 2024;
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;  
The Decree No. 155/2020/ND-CP of the Government dated December 31, 2020 on elaboration of some Articles of the Law on Securities;
- Thông tư 118/2020/TT-BTC 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;  
The Circular No. 118/2020/TT-BTC on providing guidance on offering and issuance of securities, tender offer, share repurchase, registration and delisting of public companies;
- Điều lệ 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**");

Nội dung dịch sang tiếng Anh chỉ sử dụng cho mục đích thông tin và không dùng thay thế cho nội dung tiếng Việt. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và nội dung tiếng Anh, nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

The English version is for reference only and shall not replace the Vietnamese contents. In case of any discrepancy between the Vietnamese and English versions, the Vietnamese version shall prevail.

- Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) bất thường năm 2025 số 17/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 07/08/2025 thông qua Phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợ (“Nghị Quyết ĐHĐCĐ 17”);
- The Resolution of the Extraordinary General Meeting of Shareholders (“EGM”) 2025 No. 17/2025-NQ.DHDCD-NVLG dated August 07, 2025 approving the Plan for Private Placement of Shares for Debt Swap (“EGM Resolution 17”);
- Biên bản họp Hội đồng quản trị (“HĐQT”) Công Ty số 43/2025-BB.HĐQT-NVLG ngày 08/09/2025. The Meeting Minutes of the Board of Directors (“BOD”) No. 43/2025.BB.HĐQT-NVLG dated September 8<sup>th</sup>, 2025.

## QUYẾT NGHỊ RESOLVE

**ĐIỀU 1:** Thông qua triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ đã được Nghị Quyết ĐHĐCĐ 17 thông qua, chi tiết như sau:

**ARTICLE 1:** Approval of the plan for debt swap as approved under EGM Resolution 17, with details as follows:

- |   |  |
|---|--|
| 1. Tổ chức phát hành:<br><i>Issuer:</i>                           | Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va<br><i>No Va Land Investment Group Corporation</i>   |
| 2. Tên cổ phiếu:<br><br><i>Name of share:</i>                     | Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (Mã chứng khoán: NVL)<br><br><i>The share of No Va Land Investment Group Corporation (Stock Symbol: NVL)</i> |
| 3. Loại cổ phiếu:<br><i>Type of share:</i>                        | Cổ phiếu phổ thông<br><i>Ordinary share</i>  |
| 4. Mệnh giá cổ phiếu:<br><i>Par value:</i>                        | 10.000 đồng/cổ phiếu<br><i>VND 10,000 per share</i>  |
| 5. Tổng số cổ phiếu đã phát hành:<br><i>Issued shares:</i>        | 1.950.104.538 cổ phiếu<br><i>1,950,104,538 shares</i>  |
| 6. Số lượng cổ phiếu đang lưu hành:<br><i>Outstanding shares:</i> | 1.950.104.538 cổ phiếu<br><i>1,950,104,538 shares</i>  |
| 7. Số lượng cổ phiếu quỹ:<br><i>Treasury shares:</i>              | 0 cổ phiếu<br><i>0 share</i>   |
| 8. Phương thức phát hành:<br><i>Method of issuance:</i>           | Phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợ<br><i>Private placement for debt swap</i>   |
| 9. Mục đích phát hành:  | Để hoán đổi các khoản nợ của Công Ty với các chủ nợ  |

<i>Purpose of issuance:</i>	của Công Ty, tái cơ cấu lại các khoản nợ và cải thiện tình hình tài chính của Công Ty. <i>To swap The Company's debts with its creditors, restructure The Company's liabilities, and improve its financial situation.</i>
10. Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành để hoán đổi nợ: <i>Number of shares expected to be issued for debt swap:</i>	168.014.696 cổ phiếu <i>168,014,696 shares</i>
11. Giá phát hành ("Giá Hoán Đổi"): <i>Issue price ("Swap Price"):</i>	15.746,667 đồng/cổ phiếu <i>VND 15,746.667 per share</i>
12. Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: <i>Total value expected to be issued (by par value):</i>	1.680.146.960.000 đồng <i>VND 1,680,146,960,000</i>
13. Tỷ lệ phát hành trên số lượng cổ phiếu lưu hành: <i>Insurance rate on total outstanding shares:</i>	8,616% <i>8.616%</i>
14. Tỷ lệ hoán đổi nợ: <i>Debt swap ratio:</i>	15.746,667 đồng: 01 cổ phiếu (theo đó giá trị nợ tương ứng 15.746,667 đồng sẽ hoán đổi thành 01 cổ phiếu phổ thông phát hành mới). <i>VND 15,746.667: 01 share (accordingly, a debt value of VND 15,746.667 will be converted into one newly issued common share).</i>
15. Phương thức phân phối: <i>Distribution method:</i>	Phân phối trực tiếp cho chủ nợ. <i>Directly distributed to the creditors.</i>
16. Phương án xử lý cổ phiếu lẻ (phát sinh nếu có): <i>Plan for handling odd lot shares (if any):</i>	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. Ví dụ: Công ty có khoản nợ với nhà đầu tư A là 111.772.282.161 đồng, với tỷ lệ hoán đổi là 15.746,667: 1 thì khi thực hiện hoán đổi, số lượng cổ phiếu nhà đầu tư A được hoán đổi là: $111.772.282.161 / 15.746,667 = 7.098.154,94$ ; theo đó, nhà đầu tư A được nhận 7.098.154 cổ phiếu, số cổ phiếu lẻ là 0,94 cổ phiếu được hủy bỏ. <i>When converting debt into shares, the number of shares</i>

will be rounded down to the nearest whole number. Any resulting fractional shares (if any) will be canceled. For example: The Company has a debt owed to Investor A in the amount of VND 111,772,282,161. With a conversion ratio of 15,746.667: 1, the number of shares to be converted is:  $111,772,282,161 / 15,746.667 = 7,098,154.94$  shares, accordingly, Investor A will receive 7,098,154 shares. The fractional share of 0.94 will be cancelled.

17. Phương án xử lý số cổ phiếu không phân phối hết (nếu có):  
*Plan for handling unsold shares (if any):*

Đối với số lượng cổ phiếu mà chủ nợ từ chối hoán đổi một phần hoặc toàn bộ khoản nợ (nếu có), HĐQT kết thúc đợt phát hành theo số lượng cổ phiếu thực tế đã hoán đổi được với các chủ nợ.

*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 BOD closes the issuance based on the actual number of shares successfully swapped with the creditors.*

18. Điều kiện hạn chế chuyển nhượng:  
*Transfer restriction conditions:*

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.

*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.*

19. Đối tượng phát hành:  
*Target investors:*

Theo danh sách được đính kèm Nghị Quyết ĐHĐCĐ 17.  
*According to the list attached to EGM Resolution 17.*

20. Tổng giá trị các khoản nợ phải trả được hoán đổi:  
*Total value of debts to be swapped:*

2.645.671.499.267 đồng.  
*VND 2,645,671,499,267.*

21. 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.*

22. Thời điểm phát hành:  
*Implementation timeline:*

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.

*Expected to take place in the period from the 4<sup>th</sup> Quarter 2025 – the 1<sup>st</sup> 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.*

**ĐIỀU 2:** Thông qua Phương án bảo đảm việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công Ty như sau:

- Tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tối đa tại Công Ty là: 49% (căn cứ Công văn số 1298/UBCK-PTTT ngày 17 tháng 3 năm 2022 của UBCKNN về hồ sơ thông báo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Công Ty).
- Theo danh sách chủ nợ hoán đổi cổ phần được Nghị Quyết ĐHĐCĐ 17 thông qua, Công Ty chỉ phát hành cổ phiếu cho cá nhân có quốc tịch Việt Nam và công ty được thành lập tại Việt Nam, không phát hành cho người/tổ chức nước ngoài. Do

đó, Phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ hoán đổi nợ này không làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài hiện tại, do đó vẫn đáp ứng đúng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công Ty.

**ARTICLE 2:** *Approve the plan to ensure that the issuance of shares meets the regulations on the maximum foreign ownership ratio at No Va Land Investment Group Corporation as follows:*

- *The maximum foreign ownership ratio at the Company is 49% (based on document No. 1298/UBCK-PTTT dated March 17, 2022, from the SSC regarding the announcement of the maximum foreign ownership ratio of No Va Land Investment Group Corporation).*
- *According to the list of creditors subject to debt-to-equity swap as approved under EGM Resolution 17, the Company shall only issue shares to individuals of Vietnamese nationality and companies established in Vietnam, and shall not issue shares to foreign individuals or organizations. Accordingly, this private placement of shares for debt swap will not alter the current foreign ownership ratio, thereby ensuring compliance with the maximum foreign ownership limit applicable to the Company.*

**ĐIỀU 3:** Thông qua toàn bộ số lượng cổ phiếu phát sinh từ đợt phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợ tại Điều 1 nêu trên được đăng ký, lưu ký bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam và niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định.

**ARTICLE 3:** *Approving the entire number of shares arising from the issuance of shares to be additionally registered, additionally deposited at the Viet Nam Securities Depository and Clearing Corporation and additionally listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange according to regulations.*

**ĐIỀU 4:** Thông qua việc thực hiện thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và sửa đổi các điều khoản liên quan đến vốn điều lệ, cổ phần, cổ phiếu trong Điều lệ Công Ty sau khi kết thúc đợt phát hành.

**ARTICLE 4:** *Approving the implementation of procedures to amend the Business Registration Certificate with the competent State authority and amending the following provisions related to charter capital, shares and stocks in the Company's Charter upon completion of the issuance.*

**ĐIỀU 5:** Ủy quyền cho Tổng Giám đốc của Công Ty thực hiện và chỉ đạo các bộ phận liên quan thực hiện tất cả các công việc và thủ tục cần thiết để:

- (i) Triển khai phương án phát hành cổ phiếu theo nội dung tại Điều 1 nêu trên, quyết định thời điểm cụ thể thực hiện phát hành sau khi UBCKNN thông báo đã đầy đủ hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ của tổ chức phát hành;

- (ii) Thực hiện thủ tục thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công Ty liên quan tới việc thay đổi vốn điều lệ theo kết quả của đợt phát hành cổ phiếu với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- (iii) Sửa đổi vốn điều lệ trong bản Điều lệ của Công Ty sau khi hoàn thành việc phát hành cổ phiếu theo kết quả của đợt phát hành;
- (iv) Thực hiện các thủ tục đăng ký, lưu ký, niêm yết bổ sung tại Điều 3 nêu trên;
- (v) Ký các văn bản, tài liệu và chứng từ có liên quan theo đúng nội dung Nghị quyết này và phù hợp với quy định pháp luật;
- (vi) Tổng Giám đốc có quyền giao cho các Phòng/Ban và các cá nhân có liên quan của Công Ty để quyết định và ký kết các văn bản liên quan nhằm thực hiện các công việc cụ thể nêu trên, phù hợp quy định về phạm vi thẩm quyền của các Phòng/Ban/các cá nhân có liên quan nói trên.

**ARTICLE 5:** *Authorize the Chief Executive Officer of the Company (“CEO”) to carry out and assign related departments to perform all necessary procedures for:*

- (i) *Implementing issuance as stated in Article 1 above and deciding the specific timing for the distribution after SSC announces that it has received all the required issuance reporting documents;*
- (ii) *Carrying out the procedures to amend the Business Registration Certificate of the Company related to the changes in charter capital based on the results of the issuance with the competent state authority;*
- (iii) *Amending the Company’s Charter on charter capital after completing the issuance in accordance with the results of the issuance;*
- (iv) *Carrying out the procedures for registration, depository, and listing as mentioned in Article 3 above;*
- (v) *Sign relevant documents and certificates in accordance with the content of this Resolution and in compliance with legal regulations;*
- (vi) *The CEO has the authority to delegate to the Departments/Divisions and related individuals of the Company the decision-making and signing of relevant documents to carry out the specific tasks mentioned above, in accordance with the provisions regarding the scope of authority of the Departments/Divisions and the aforementioned individuals.*

**ĐIỀU 6:** Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, các Phòng/Ban và các cá nhân có liên quan của Công Ty có trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

**ARTICLE 6:** *The BOD’s members, Board of Management, relevant Departments/Committees and individuals of the Company are responsible for the implementation of this Resolution.*

**ĐIỀU 7:** Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

**ARTICLE 7:** *This Resolution takes effect 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**



**BUI THÀNH NHƠN**

C.P.  
\*

Handwritten mark