

Số/No.: 72./2025-NQ.HĐQT-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 12 năm 2025
Ho Chi Minh City, December 15th, 2025

**NGHỊ QUYẾT 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 17th, 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 26th, 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 29th, 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 31st, 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**");
- 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.DHĐCĐ-NVLG dated August 07th, 2025 approving the Plan for Private Placement of Shares for Debt Swap ("**EGM Resolution 17**");
- Nghị quyết Hội đồng quản trị ("**HĐQT**") Công Ty số 57/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 08/09/2025 thông qua triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ đã được Nghị Quyết ĐHĐCĐ 17 thông qua ("**Nghị Quyết HĐQT 57**");
The Resolution of the Board of Directors ("**BOD**") No. 57/2025-NQ.HĐQT-NVLG dated September 08th, 2025 approving the plan for debt swap as approved under EGM Resolution 17 ("**BOD Resolution 57**");
- Biên bản họp HĐQT Công Ty số 56./2025-BB.HĐQT-NVLG ngày 15/12/2025.
The Meeting Minutes of the BOD of the Company No. 56./2025.BB.HĐQT-NVLG dated December 15th, 2025.

QUYẾT NGHỊ RESOLVE

ĐIỀU 1: Thông qua sửa đổi Điều 1 Nghị Quyết HĐQT 57 về việc 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 amendment of Article 1 of the BOD Resolution 57 regarding the implementation of plan for debt swap as approved under EGM Resolution 17, with details as follows:*

- | | |
|--|--|
| 1. Tổ chức phát hành: | Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va |
| <i>Issuer:</i> | <i>No Va Land Investment Group Corporation</i> |
| 2. Tên cổ phiếu: | Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
(Mã chứng khoán: NVL) |
| <i>Name of share:</i> | <i>The share of No Va Land Investment Group Corporation
(Stock Symbol: NVL)</i> |
| 3. Loại cổ phiếu: | Cổ phiếu phổ thông |
| <i>Type of share:</i> | <i>Ordinary share</i> |
| 4. Mệnh giá cổ phiếu: | 10.000 đồng/cổ phiếu |
| <i>Par value:</i> | <i>VND 10,000 per share</i> |
| 5. Tổng số cổ phiếu đã phát hành: | 2.047.609.764 cổ phiếu |
| <i>Issued shares:</i> | <i>2,047,609,764 shares</i> |
| 6. Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: | 2.047.609.764 cổ phiếu |
| <i>Outstanding shares:</i> | <i>2,047,609,764 shares</i> |
| 7. Số lượng cổ phiếu quỹ: | 0 cổ phiếu |
| <i>Treasury shares:</i> | <i>0 share</i> |
| 8. Phương thức phát hành: | Phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợ |
| <i>Method of issuance:</i> | <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 của Công Ty, tái cơ cấu lại các khoản nợ và cải thiện tình hình tài chính của Công Ty. |
| <i>Purpose of issuance:</i> | <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: | 163.658.391 cổ phiếu |
| <i>Number of shares expected to be issued for debt swap:</i> | <i>163,658,391 shares</i> |
| 11. Giá phát hành ("Giá Hoán Đổi"): | 15.746,667 đồng/cổ phiếu |
| <i>Issue price ("Swap Price")</i> | <i>VND 15,746.667 per share</i> |
| 12. Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: | 1.636.583.910.000 đồng |
| <i>Total value expected to be issued (by par value):</i> | <i>VND 1,636,583,910,000</i> |
| 13. Tỷ lệ phát hành trên số lượng cổ phiếu | 7,99% |

lưu hành:

Insurance rate on total outstanding shares 7,99%

14. Tỷ lệ hoán đổi nợ
Debt swap ratio

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)

VND 15,746.667 : 01 share (accordingly, a debt value of VND 15,746.667 will be converted into one newly issued common share)

15. Phương thức phân phối:
Distribution method:

Phân phối trực tiếp cho chủ nợ

Directly distributed to the creditors

16. Phương án xử lý cổ phiếu lẻ (phát sinh nếu có):
Plan for handling odd lot shares (if any):

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.

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. 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), BOD close 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 này.

According to the list attached.

20. Tổng giá trị các khoản nợ phải trả được hoán đổi:

2.577.074.200.878 đồng

VND 2,577,074,200,878

Total value of debts to be swapped:

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 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.

ĐIỀU 2:

Thành viên HĐQT, 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 2:

The BOD's members, Board of Management, relevant departments/committees and individuals of the Company are responsible for the implementation of this Resolution.

ĐIỀU 3: Ngoại trừ Điều 1 của Nghị Quyết HĐQT 57 đã được sửa đổi tại Nghị quyết này, các nội dung còn lại của Nghị Quyết HĐQT 57 vẫn tiếp tục còn hiệu lực thi hành.

ARTICLE 3: *Except for Article 1 of the BOD Resolution 57 as amended under this Resolution, all other contents of the BOD Resolution No. 57 remain in full force and effect.*

ĐIỀU 4: Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

ARTICLE 4: *This Resolution takes effect from the date of signing.*

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



BUI THANH NHON

PHỤ LỤC: DANH SÁCH CHỦ NỢ ĐƯỢC PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU ĐỂ HOÁN ĐỔI NỢ
(Đính kèm Nghị quyết HĐQT số 72/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 15/12/2025)

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 kinh doanh cấp lần đầu ngày 02/10/2015	Nhà đầu tư trong nước	2.527.222.986.403	2.465.301.918.717	335.303.477	156.560.237	1.565.602.370.000	22,244%	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 kinh doanh cấp lần đầu ngày 05/12/2012	Nhà đầu tư trong nước	111.772.282.161	111.772.282.161	164.301.070	7.098.154	70.981.540.000	7,751%	Chủ tịch HĐQT Công Ty là Người quản lý của Công ty Cổ phần Diamond Properties.
Tổng cộng				2.638.995.268.564	2.577.074.200.878	499.604.547	163.658.391	1.636.583.910.000	29,99%	

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 04/12/2025;

(***): Tỷ lệ được tính dự kiến đợt phát hành thành công toàn bộ.

APPENDIX: CREDITORS LIST FOR PRIVATE PLACEMENT TO SWAP DEBT
(Attached to the BOD's Resolution No. ~~7.2~~ 7.2/2025-NQ.HĐQT-NVLG date 15/12/2025)

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 Corporation	Business Registration Certificate no.: 0313468212 first issued by the business registration authority on 02/10/2015	Domestic investor	2,527,222,986,403	2,465,301,918,717	335,303,477	156,560,237	1,565,602,370,000	22.244%	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	164,301,070	7,098,154	70,981,540,000	7.751%	The Chairman of the Board of Directors is the Manager of Diamond Properties JSC.
Total				2,638,995,268,564	2,577,074,200,878	499,604,547	163,658,391	1,636,583,910,000	29.99%	

Note:

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

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

(***): The ratio is calculated based on the assumption that the issuance will be fully successful.