

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

Số/No. 71.1/2025-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 17 tháng 12 năm 2025
Ho Chi Minh City, 17/12/2025

TỜ TRÌNH
PROPOSAL

V/v: Phương án thực hiện khoản vay có quyền chuyển đổi thành cổ phần
Re: Proposed plan for the 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 xã hội chủ nghĩa ("CHXHCN") 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 dated June 17th, 2020 and implementing documents ("**Law on Enterprises**");
- Căn cứ Luật số: 76/2025/QH15 do Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp;
Pursuant to the Law No. 76/2025/QH15 passed by the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam dated June 17th, 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 dated November 26th, 2019 and implementing documents ("**Securities Law**");
- Căn cứ 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;
Pursuant to the Law No. 56/2024/QH15 amendments to Law to 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 dated November 29th, 2024;
- 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 the Decree No. 155/2020/NĐ-CP dated December 31st, 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 thực hiện khoản vay có quyền chuyển đổi thành cổ phần với tổng giá trị dự kiến lên đến 10.000 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 on the proposed plan for the loan convertible into shares with a total value of up to VND 10,000 billion (the "**Loan**").*

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

The Proposed Plan for the Convertible Loan ("**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 10.000.000.000.000 (bằng chữ: Mười ngàn tỷ đồng);
Facility Limit: Up to VND 10,000,000,000,000 (in word; Ten trillion Vietnamese dong);
- Kỳ hạn: Tối thiểu 01 (một) năm và tối đa 05 (năm) năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên; thanh toán khi đáo hạn;
Tenor: A minimum term of one (01) year and a maximum term of five (05) years from the first disbursement date; payable at maturity;
- Mục đích sử dụng vốn dự kiến: Bổ sung vốn phục vụ hoạt động kinh doanh của Công Ty, và vốn để triển khai và phát triển các dự án. Sau khi chủ trương được Đại hội đồng Cổ đông thông qua, Công Ty sẽ tìm kiếm và đàm phán với các nhà đầu tư tiềm năng về mục đích sử dụng vốn và cơ cấu phân bổ vốn, và trình phê duyệt cùng với các điều khoản và điều kiện chi tiết khác.
Expected use of proceeds: To supplement the Company's working capital for business operations, and to provide funding for the implementation and development of projects. Upon approval of the proposal by the General Meeting of Shareholders, the Company will seek and negotiate with potential investors regarding the use of proceeds and capital allocation structure, and subsequently submit for approval along with detailed terms and conditions.
- 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: Tối thiểu sau 12 (mười hai) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên đến ngày thứ 30 (ba mươi) trước ngày đến hạn hoặc ngày tắt toán trước hạn của Khoản Vay theo thỏa thuận giữa các bên;
Conversion Period: At least 12 (twelve) months after the first disbursement date until the 30th day prior to the maturity date or the early repayment date according to the agreement between the parties;



- Giá chuyển đổi: Tối thiểu 115% (một trăm mười lăm phần trăm) nhân với giá bình quân của cổ phiếu NVL trung bình 20 (hai mươi) phiên liền 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: At least 115% (one hundred and fifteen percent) multiplied by the average trading price of NVL shares over the 20 (twenty) consecutive trading sessions immediately preceding and including the date of the final disbursement. The conversion price may be adjusted upon the occurrence of certain customary market events and as agreed with the Lender. The specific method for calculating the conversion ratio and any adjustments to the conversion price or conversion ratio shall be determined by the Board of Directors or an authorized person in accordance with the Company's Charter and applicable laws, subject to 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 Điều Lệ Công Ty và 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 the Company's Charter and 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 Điều Lệ Công Ty và quy định pháp luật;
To negotiate, discuss with relevant counterparties regarding the Proposed Plan for the Convertible Loan, 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 to ensure compliance with the Company's Charter 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, 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 shall further delegate to the Chairman of BOD or the Chief Executive Officer to execute one or more of the specific tasks mentioned above.

HĐQT kính trình ĐHĐCĐ thông qua phương án thực hiện Khoản Vay như trên.

The Board of Directors respectfully submits this proposed plan for the convertible loan 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



Handwritten mark

Handwritten initials 'pt' and 'gh'