

Số/No.: ~~17~~/2025-NQ.HĐQT-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày ~~31~~ tháng 12 năm 2025
Ho Chi Minh City, December ~~31~~st, 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 amended in 2022, 2025 and its implementation documents ("Law on Enterprises");
- 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 ("Law on Securities");
- 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 dated 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.DHDCĐ-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") of the Company 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");

- Nghị Quyết HĐQT Công Ty số 72/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 15/12/2025 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 ("Nghị Quyết HĐQT 72");

The Resolution of the BOD of the Company No. 72/2025-NQ.HĐQT-NVLG dated December 15th, 2025 approving the amendment of Article 1 of the BOD Resolution 57 regarding the implementation of plan for debt swap ("BOD Resolution 72");

- Công văn số 9405/UBCK-QLCB ngày 30/12/2025 về hồ sơ đăng ký phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ của Công Ty;

Official Letter No. 9405/UBCK-QLCB dated December 30th, 2025 relating to the share issuance registration dossier for debt swap of the Company;

- Biên bản họp HĐQT Công Ty số 60./2025-BB.HĐQT-NVLG ngày 31/12/2025.

The Meeting Minutes of the BOD of the Company No. 60./2025.BB.HĐQT-NVLG dated December 31st, 2025.

QUYẾT NGHỊ RESOLVE

ĐIỀU 1: Thông qua kết quả phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ đã được Nghị Quyết ĐHĐCĐ 17 và Nghị Quyết HĐQT 57 (được sửa đổi bởi Nghị Quyết HĐQT 72) thông qua, chi tiết như sau:

ARTICLE 1: Approving the results of the private placement for debt swap as approved under EGM Resolution 17 and BOD Resolution 57 (amended by BOD Resolution 72), with details as follows:

- | | |
|--|---|
| 1. Tổ chức phát hành: | Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va |
| Issuer: | No Va Land Investment Group Corporation |
| 2. Tên cổ phiếu: | Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (Mã chứng khoán: NVL) |
| Name of share: | The share of No Va Land Investment Group Corporation (Stock Symbol: NVL) |
| 3. Loại cổ phiếu: | Cổ phiếu phổ thông |
| Type of share: | Ordinary share |
| 4. Mệnh giá cổ phiếu: | 10.000 đồng/cổ phiếu |
| Par value: | VND 10,000 per share |
| 5. Tổng số cổ phiếu trước đợt phát hành: | 2.047.609.764 cổ phiếu |
| Issued shares: | 2,047,609,764 shares |
| 6. Phương thức phát hành: | Phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợ trực tiếp cho chủ nợ |
| Method of issuance: | Private placement for debt swap |

7. Số lượng cổ phiếu được phát hành để hoán đổi nợ:	163.658.391 cổ phiếu
<i>Number of shares to be issued for debt swap:</i>	<i>163,658,391 shares</i>
8. 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>
9. Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá:	1.636.583.910.000 đồng
<i>Total issuance value (at par value):</i>	<i>VND 1,636,583,910,000</i>
10. Tổng số lượng cổ phiếu sau đợt phát hành:	2.211.268.155 cổ phiếu
<i>Number of shares after issuance:</i>	<i>2,211,268,155 shares</i>
11. Hạn chế chuyển nhượng:	Cổ phiếu phát hành riêng lẻ để hoán đổi nợ 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.
<i>Transfer restriction conditions:</i>	<i>The private placement shares for debt swap 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.</i>
12. Đối tượng phát hành:	Đối tượng và chi tiết khối lượng phát hành theo danh sách được đính kèm Nghị quyết này.
<i>Target investors:</i>	<i>According to the list attached.</i>
13. Ngày phát hành:	31/12/2025.
<i>Issued date:</i>	

ĐIỀU 2: Thông qua toàn bộ số lượng 163.658.391 cổ phiếu phát hành hoán đổi được đăng ký lưu ký tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam và niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định.

ARTICLE 2: *Approving the entire quantity of 163,658,391 shares to be registered for deposit at the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation and listed at the Ho Chi Minh City Stock Exchange according to regulations.*

ĐIỀU 3: Thông qua việc tăng vốn điều lệ Công Ty với mức tăng tương ứng với Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá của cổ phiếu được phát hành để hoán đổi nợ đã được thông qua tại Điều 1 Nghị quyết này.

ARTICLE 3: *Approving the increase of the Company's charter capital by an amount corresponding to the total issuance value at par value of the shares issued for debt-to-equity conversion as approved in Article 1 of this Resolution.*

ĐIỀU 4: HĐQT thống nhất trao quyền cho Chủ tịch HĐQT và/hoặc Tổng Giám đốc Công Ty hoặc người được Tổng Giám đốc Công Ty ủy quyền thực hiện các công việc cần thiết để hoàn tất các nội dung được nêu tại Điều 1, Điều 2 và Điều 3 Nghị quyết này, bao gồm các công việc sau: (i) Triển khai các thủ tục cần thiết, ký các văn bản, tài liệu,

chứng từ liên quan để hoàn tất đợt phát hành theo đúng quy định pháp luật; (ii) Ký văn bản, tài liệu, chứng từ liên quan đến thủ tục đăng ký và niêm yết chứng khoán bổ sung tại Cơ quan có thẩm quyền theo đúng quy định pháp luật; (iii) Sửa đổi Điều lệ Công Ty về phần vốn điều lệ, và thực hiện các thủ tục thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp của Công Ty liên quan tới việc thay đổi vốn điều lệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

ARTICLE 4: *The BOD unanimously authorizes the Chairman of the BOD and/or the Chief Executive Officer of the Company or the person authorized by the Chief Executive Officer of the Company to implement the necessary tasks to complete the contents in Article 1, Article 2 and Article 3 of this Resolution, including the following tasks: (i) Implement necessary procedures, sign relevant documents, papers and certificates to complete the issuance in accordance with legal regulations; (ii) Sign documents, papers and certificates related to the procedures for registration and listing of additional securities in accordance with legal regulations; (iii) Amend the Company's Charter regarding charter capital and implement the procedures for changing the Company's registration related to charter capital with the competent state authorities.*

ĐIỀU 5: Nghị quyết này có hiệu lực từ ngày ký. Các Phòng/Ban và các cá nhân có liên quan của Công Ty có trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

ARTICLE 5: *This Resolution takes effect from the date of signing. The relevant Departments/Committees and individuals of the Company are responsible for the implementation of this Resolution.*

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

**ON BEHALF OF THE BOD
CHAIRMAN OF THE BOARD**

BUI THÀNH NHƠN

Phụ lục: Danh sách nhà đầu tư và số lượng cổ phiếu được phát hành
(Đính kèm Nghị quyết HĐQT số ~~1.7~~ /2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 31/12/2025)

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 lượng cổ phiếu được phát hành	Giá trị cổ phiếu được phát hành theo mệnh giá (đồng)
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	156.560.237	1.565.602.370.000
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	7.098.154	70.981.540.000
Tổng cộng				163.658.391	1.636.583.910.000

Appendix: List of investors and Number of issued shares
(Attached to the BOD's Resolution No. 77/2025-NQ.HĐQT-NVLG dated 31/12/2025)

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	Number of shares issued for debt swap	Value of issued shares (at par value) (VND)
1	Novagroup Corporation	Business Registration Certificate no.: 0313468212 first issued by the business registration authority on 02/10/2015	Domestic investor	156,560,237	1,565,602,370,000
2	Diamond Properties JSC	Business Registration Certificate no.: 0312077569 first issued by the business registration authority on 05/12/2012	Domestic investor	7,098,154	70,981,540,000
Total				163,658,391	1,636,583,910,000

