

Số/ No.: 38/2025-NQ.HĐQT-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ho Chi Minh City, December 31st, 2025

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

Căn cứ theo/ Pursuant to:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
The Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 adopted by the National Assembly on June 17th, 2020 and its implementing documents ("Law on Enterprises 2020");
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
The Law on Securities No. 54/2019/QH14 adopted by the National Assembly on November 26th, 2019 and implementing documents ("Law on Securities 2019");
- 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") Công Ty số 03/2020-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 18/05/2020 thông qua Phương án chào bán và phát hành trái phiếu chuyển đổi tại nước ngoài ("Trái Phiếu") của Công Ty ("Phương Án Phát Hành Trái Phiếu") ("Nghị Quyết 03");
The Resolution of the General Meeting of Shareholders ("the GMS") No. 03/2020-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG dated May 18th, 2020 approving the Global convertible bond ("the Bonds") offering and issuance plan of the Company ("the Bond Issuance Plan") ("Resolution 03");
- Nghị quyết của ĐHĐCĐ Công Ty số 19/2020-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 15/09/2020 thông qua việc điều chỉnh Phương Án Phát Hành Trái Phiếu đã được thông qua tại Nghị Quyết 03 ("Nghị Quyết 19");
The Resolution of the GMS No. 19/2020-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG dated September 15th, 2020 approving the amendment of the Bond Issuance Plan approved in the Resolution 03 ("Resolution 19");
- Nghị quyết của Hội đồng Quản trị ("HĐQT") Công Ty số 14/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 02/03/2021 thông qua việc thay đổi Phương Án Phát Hành Trái Phiếu và Phương án sử dụng vốn huy động từ đợt phát hành Trái Phiếu ("Phương Án Sử Dụng Vốn");
The Resolution of the Board of Directors ("the BOD") No. 14/2021-NQ.HĐQT-NVLG dated March 2nd,

2021 approving the amendment of the Bond Issuance Plan and the Plan of use of proceeds from the Bond issuance ("the Plan of use of proceeds");

- Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên 2021 của Công Ty số 13/2021-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 27/04/2021 thông qua việc điều chỉnh Phương Án Phát Hành Trái Phiếu đã được thông qua tại Nghị Quyết 03 và Nghị Quyết 19;

~~The Resolution of the 2021 Annual GMS No. 13/2021-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG dated April 27th, 2021 approving the amendment of the Bond Issuance Plan approved in the Resolution 03 and the Resolution 19;~~

- Nghị quyết của HĐQT Công Ty số 83/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 25/06/2021 thông qua việc triển khai thực hiện Phương Án Phát Hành Trái Phiếu và Phương Án Sử Dụng Vốn;

The Resolution of the BOD No. 83/2021-NQ.HĐQT-NVLG dated June 25th, 2021 approving the implementation of the Bond Issuance Plan and the Plan of use of proceeds;

- Nghị quyết của HĐQT Công Ty số 85/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 02/07/2021 phê duyệt việc chào bán và phát hành Trái Phiếu với các điều khoản và điều kiện cụ thể;

The Resolution of the BOD No. 85/2021-NQ.HĐQT-NVLG dated July 2nd, 2021 approving the Bond offering and issuance with the terms and conditions;

- Nghị quyết của HĐQT Công Ty số 87/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 07/07/2021 phê duyệt các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu;

The Resolution of the BOD No. 87/2021-NQ.HĐQT-NVLG dated July 7th, 2021 approving the terms and conditions of the Bonds;

- Nghị quyết của ĐHĐCĐ Công Ty số 19/2021-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 07/12/2021 thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để chuyển đổi Trái Phiếu của Công Ty;

The Resolution of the GMS No. 19/2021-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG dated December 7th, 2021 approving the Plan on issuing shares to convert the Bonds of the Company;

- Nghị quyết của ĐHĐCĐ Công Ty số 01/2024-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 07/02/2024 thông qua Phương án tái cấu trúc, thay đổi và cập nhật một số điều khoản và điều kiện Trái Phiếu;

The Resolution of the GMS No. 01/2024-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG dated February 7th, 2024 approving the restructured, amended and restated terms and conditions of the Bonds;

- Nghị quyết của HĐQT Công Ty số 28/2024-NQ.HĐQT-NVLG ngày 05/07/2024 thông qua Phương án tái cấu trúc và các điều khoản bổ sung, sửa đổi có hiệu lực từ ngày 05/07/2024;

The Resolution of the BOD No. 28/2024-NQ.HĐQT-NVLG dated July 5th, 2024 approving the Restructuring, with amended and restated terms and conditions to become effective from July 5th, 2024;

- Nghị quyết của ĐHĐCĐ Công Ty số 12/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 24/04/2025 thông qua phương án tái cấu trúc, sửa đổi và cập nhật các điều khoản và điều kiện của trái phiếu chuyển đổi quốc tế;

The Resolution of the Annual GMS No. 12/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG dated April 24th, 2025 approving the Plan to restructure, amend and update terms and conditions of international convertible bonds;

- Nghị quyết của HĐQT Công Ty số 45/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 30/07/2025 thông qua ngày Hiệu lực Sửa đổi của Hợp Đồng Sửa Đổi Và Thay Thế Toàn Bộ Lần Thứ Hai;
The Resolution of the BOD No. 45/2025-NQ.HĐQT-NVLG dated July 30th, 2025 approving the Amendment Effective Date of the Second Amended and Restated Indenture;
- Hợp Đồng Sửa Đổi Và Thay Thế Toàn Bộ Lần Thứ Hai ký giữa Công ty và Đại lý Trái Phiếu Madison Pacific Trust Limited ngày 12/06/2025 và có hiệu lực kể từ ngày 30/07/2025;
The Second Amended and Restated Indenture between the Company and the Trustee Agent, Madison Pacific Trust Limited, on 12th June 2025 and taking effect on 30th July 2025;
- Các Thông báo chuyển đổi của các nhà đầu tư sở hữu Trái phiếu ngày 05/12/2025 và 12/12/2025 ("Các Thông Báo Chuyển Đổi");
The Conversion Notices of Bondholder dated December 5th, 2025 and December 12th, 2025 ("Conversion Notices");
- Biên bản họp HĐQT Công Ty số 61./2025-BB.HĐQT-NVLG thông qua ngày 31./12/2025;
The Meeting Minutes of the BOD No. 61./2025-BB.HĐQT-NVLG approved on December 31st, 2025;

QUYẾT NGHỊ RESOLVES

ĐIỀU 1: Thông qua kế hoạch phát hành cổ phiếu để chuyển đổi một phần Trái Phiếu theo Các Thông Báo Chuyển Đổi

- **Tên cổ phiếu:** Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- **Loại cổ phiếu phát hành:** Cổ phiếu phổ thông ("CPPT")
- **Mệnh giá:** 10.000 đồng/cổ phiếu (Mười nghìn đồng Việt Nam trên một cổ phiếu)
- **Mục đích phát hành:** Chuyển đổi một phần Trái Phiếu thành CPPT theo yêu cầu của chủ sở hữu Trái Phiếu nêu tại Các Thông Báo Chuyển Đổi.
- **Số lượng Trái Phiếu chuyển đổi thành cổ phiếu:** 133 (Một trăm ba mươi ba) Trái Phiếu với tổng giá trị chuyển đổi là 747.014.311.680 đồng (Bảy trăm bốn mươi bảy tỷ không trăm mười bốn triệu ba trăm mười một nghìn sáu trăm tám mươi đồng Việt Nam), trong đó, giá trị chuyển đổi của mỗi Trái Phiếu bằng tổng mệnh giá Trái Phiếu (224.552 USD/Trái Phiếu) cộng Tiền Lãi Chậm Trả (474 USD/Trái Phiếu) trên Trái Phiếu, tổng cộng là 225.026 USD/Trái Phiếu (Hai trăm hai mươi lăm nghìn không trăm hai mươi sáu Đô la Mỹ trên một Trái Phiếu).

- **Giá chuyển đổi:** 36.000 đồng/cổ phiếu (*Ba mươi sáu nghìn đồng Việt Nam trên một cổ phiếu*), theo tỷ giá cố định tại thời điểm chuyển đổi là 24.960 đồng/USD (*Hai mươi bốn nghìn chín trăm sáu mươi đồng Việt Nam trên một Đô la Mỹ*).
- **Tỷ lệ chuyển đổi:** 156.018 CPPT/Trái Phiếu (*Một trăm năm mươi sáu nghìn không trăm mười tám cổ phiếu phổ thông trên một Trái Phiếu*).
- **Tổng số lượng cổ phiếu phát hành để chuyển đổi:** 20.750.394 cổ phiếu (*Hai mươi triệu bảy trăm năm mươi nghìn ba trăm chín mươi tư cổ phiếu*).
- **Mức tăng Vốn điều lệ dự kiến:** 207.503.940.000 đồng (*Hai trăm lẻ bảy tỷ năm trăm lẻ ba triệu chín trăm bốn mươi nghìn đồng Việt Nam*).
- **Ngày thực hiện chuyển đổi dự kiến:** 31/12/2025
- **Danh sách nhà đầu tư sở hữu Trái phiếu đăng ký chuyển đổi thành cổ phiếu:** Theo Phụ lục đính kèm

ARTICLE 1: Approval of the share issuance plan for the partial conversion of the Bonds pursuant to the Conversion Notices

- **Name of shares:** No Va Land Investment Group Corporation
- **Type of share:** Ordinary shares
- **Par value:** VND 10,000 per share (*Ten thousand Vietnamese Dong per share*)
- **Purpose:** For conversion of a portion of the Bonds into ordinary shares at the request of the bondholders as stated in the Conversion Notices.
- **Number of Convertible Bonds to be converted** 133 Bonds (*One hundred thirty-three Bonds*), with a total conversion value of VND 747,014,311,680 (*Seven hundred forty-seven billion fourteen million three hundred eleven thousand six hundred eighty Vietnamese Dong*), in which the conversion value of each Bond equals the par value of each Bond (224,552 USD per Bond) plus the Deferred Interest (474 USD per Bond), resulting in 225,026 USD per Bond (*Two hundred twenty-five thousand twenty-six US Dollars per Bond*).
- **Conversion price:** VND 36,000/share (*Thirty-six thousand Vietnam Dong per share*), at the fixed exchange rate of VND 24,960/USD (*Twenty-four thousand nine hundred sixty Vietnamese*

Dong per US Dollar) proposed to apply upon the conversion.

- **Conversion ratio:** 156,018 ordinary shares/Bond (One hundred fifty-six thousand eighteen ordinary shares per Bond).
- **Total number of shares to be issued for conversion of Bonds** 20,750,394 shares (Twenty million seven hundred fifty thousand three hundred ninety-four shares).
- **Estimated increase in Charter Capital:** VND 207,503,940,000 (Two hundred and seven billion, five hundred and three million, nine hundred and forty thousand Vietnamese Dong).
- **Expected Conversion Date** December 31st, 2025
- **List of Bondholders registering for conversion** Refer to the attached Appendix.

ĐIỀU 2: Thông qua việc tăng vốn điều lệ do kết quả của việc phát hành cổ phiếu để chuyển đổi một phần Trái Phiếu như được thông qua tại Điều 1 của Nghị quyết này.

ARTICLE 2: Approving the increase in the Company's charter capital as a result of issuance of shares for the partial conversion of the Bonds as approved in Article 1 of this Resolution.

ĐIỀU 3: Trao quyền cho Tổng Giám đốc hoặc người được Tổng Giám đốc ủy quyền bằng văn bản triển khai, thực hiện các vấn đề liên quan, cụ thể như sau:

- a) Thực hiện tất cả các công việc liên quan đến việc phát hành cổ phiếu theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Công Ty;
- b) Rà soát và chỉnh sửa Phương Án Phát Hành Trái Phiếu theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền phù hợp với quy định của pháp luật;
- c) Thực hiện các thủ tục, công việc cần thiết để đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh và đăng ký lưu ký bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam toàn bộ số lượng cổ phiếu thực tế phát hành theo phương án nêu trên;
- d) Sửa đổi Điều lệ Công Ty về phần vốn điều lệ và các thủ tục thay đổi đăng ký doanh nghiệp của Công Ty liên quan tới việc thay đổi vốn điều lệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- e) Quyết định những vấn đề khác và thực hiện các công việc khác cần thiết liên quan đến các nội dung được thông qua tại Điều 1 và Điều 2 Nghị quyết này.

ARTICLE 3: Authorizing the Chief Executive Officer of the Company ("CEO"), or any person authorized by the CEO of the Company in writing to decide all related matters, as follows:

- a) Implementing all procedures and documents related to the share issuance in accordance with the provisions of the Law on Enterprises, Company's Charter and Law on Securities;

- b) *Reviewing and amending the issuance plan under requests of the competent agency in accordance with the provisions of law;*
- c) *Registering the additional listing of the shares on Hochiminh Stock Exchange and registering the additional deposit of all actually issued shares with Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation according to the above issuance plan;*
- d) *Amending the Company's Charter on chartered capital and the procedures for changing the Company's business registration in connection with the change of charter capital with the authorized state agencies;*
- e) *Deciding other matters and performing any other procedures deemed necessary in relation to the issuance.*

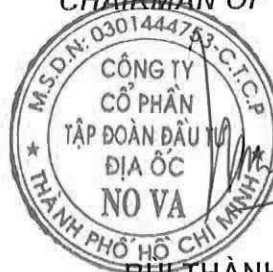
ĐIỀU 4: Các thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và các Phòng/Ban, cá nhân có liên quan của Công Ty chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

ARTICLE 4: *The BOD's members, the Board of Management and related persons shall be responsible to performing this Resolution.*

ĐIỀU 5: Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

ARTICLE 5: *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

PHỤ LỤC
APPENDIX

Danh sách Nhà đầu tư sở hữu Trái phiếu đăng ký chuyển đổi
List of Bondholders registering for conversion

Tên Nhà đầu tư/ Bondholder	Địa chỉ/Address	Số lượng Trái phiếu đề nghị chuyển đổi/ Number of convertible bond	Số lượng cổ phiếu được chuyển đổi/ Number of shares to be converted
BNP PARIBAS FINANCIAL MARKETS	20 boulevard des Italiens 75009 Paris France	106 (một trăm lẻ sáu)/ 106 (one hundred and six)	16.537.908 (Mười sáu triệu năm trăm ba mươi bảy nghìn chín trăm tám) cổ phiếu/ 16,537,908 (Sixteen million five hundred thirty-seven thousand nine hundred eight) shares
OCLANER FUNDS SICAV - Oclaner Asian Bond Fund	8 Cross Street, Manulife Tower #25-06/07, Singapore 048424	5 (năm)/ 5 (five)	780.090 (Bảy trăm tám mươi nghìn không trăm chín mươi) cổ phiếu/ 780,090 (Seven hundred eighty thousand ninety) shares
Oclaner Fund SICAV – Oclaner Global Credit Opportunities	8 Cross Street, Manulife Tower #25-06/07, Singapore 048424	21 (hai mốt)/ 21 (twenty one)	3.276.378 (Ba triệu hai trăm bảy mươi sáu nghìn ba trăm bảy mươi tám) cổ phiếu/ 3,276,378 (Three million two hundred seventy-six thousand three hundred seventy-eight) shares
BARCLAYS CAPITAL SECURITIES LIMITED	1, Churchill Place, London E14 5HP, United Kingdom	1 (một)/ 1 (one)	156.018 (Một trăm năm mươi sáu nghìn không trăm mười tám) cổ phiếu/ 156,018 (one hundred fifty-six thousand and eighteen) shares

C.P. H.A.