

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
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Số/No: 44.../2026-CV-NVLG

TP.HCM, ngày 16 tháng 1 năm 2026
HCMC, January 16th, 2026

V/v Chậm thanh toán lãi trái phiếu mã NVLD2126009
(Trái phiếu Chuyển đổi niêm yết quốc tế trị giá
305.390.720 USD lãi suất 5,25% đến hạn năm 2027)

Re: Late payment of interest of bond code
NVLD2126009 (the US\$305,390,720 5.25%
Convertible Bonds due 2027)

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ("UBCKNN")
Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM ("HOSE")
Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ("HNX")
Sở Giao dịch Chứng khoán Singapore ("SGX")

To: State Securities Committee ("SSC")
Hochiminh Stock Exchange ("HOSE")
Hanoi Stock Exchange ("HNX")
Singapore Exchange ("SGX")

Tổ chức đăng ký niêm yết	: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
Listing organization	: NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION
Tên tiếng Anh	: No Va Land Investment Group Corporation
English name	: No Va Land Investment Group Corporation
Tên viết tắt	: Novaland Group Corp
Abbreviated name	: Novaland Group Corp
Địa chỉ trụ sở chính	: 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, TP.HCM
Head office address	: 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Xuan Hoa Ward, HCMC
Điện thoại	: (84) 906 35 38 38
Phone	: (84) 906 35 38 38
Website	: www.novaland.com.vn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Novaland" hoặc "Công Ty") xin gửi đến UBCKNN, HOSE, HNX, và SGX lời chào trân trọng.

No Va Land Investment Group Corporation ("Novaland" or "the Company") would like to send our warmest greetings to SSC, HOSE, HNX and SGX.

Công Ty xin được phép cập nhật đến các Quý Cơ quan về việc chậm thanh toán lãi trái phiếu mã NVLD2126009 – Trái phiếu Chuyển đổi niêm yết quốc tế trị giá 305.390.720 USD, lãi suất 5,25%, đến hạn năm 2027 ("Trái Phiếu") như sau:

The Company wishes to update the Esteemed Agencies regarding the late payment of interest of bond code NVLD2126009 – the US\$305,390,720 5.25% Convertible Bonds due 2027 (the "Notes"), as outlined below:

Thị trường bất động sản Việt Nam năm 2025 đã ghi nhận những chuyển biến tích cực và đang duy trì đà phục hồi trong năm 2026. Với sự hỗ trợ quyết liệt từ Chính phủ và các cơ quan chức năng, các vướng mắc pháp lý tại các dự án trọng điểm của Công Ty và các đơn vị thành viên (gọi chung là "Tập Đoàn") như Aqua City và NovaWorld Phan Thiết đã đạt được những kết quả tích cực. Tuy nhiên, do đặc thù ngành, sau khi các vướng mắc pháp lý được tháo gỡ, Tập Đoàn cần một khoảng thời gian nhất định để đẩy mạnh thi công và hoàn tất bàn giao sản phẩm, từ đó tạo ra doanh thu cho Tập Đoàn cũng như Công Ty.



The Vietnamese real estate market has witnessed positive shifts in 2025 and continues its recovery momentum into 2026. Thanks to the decisive support from the Government and relevant authorities, major legal milestones have been achieved for key projects of the Company and its affiliates (the "Group"), such as Aqua City and NovaWorld Phan Thiet. However, due to industry-specific dynamics, these legal breakthroughs require a transition period to materialize into actual cash flows through accelerated construction and project handovers.

Trong giai đoạn hiện tại, Tập Đoàn đang chủ động điều phối và tập trung tối đa nguồn lực tài chính vào hoạt động vận hành trực tiếp tại các dự án. Việc đẩy nhanh tiến độ xây dựng là ưu tiên hàng đầu nhằm sớm tạo ra nguồn doanh thu dồi dào cho Tập Đoàn và thực hiện cam kết với khách hàng, từ đó tạo nền tảng vững chắc cho việc thực hiện nghĩa vụ với người sở hữu Trái Phiếu. Do đó, hiện nay, Công Ty chưa thể sắp xếp được nguồn tiền để kịp thời thanh toán tiền lãi Trái Phiếu vào ngày 16/01/2026.

Currently, the Group is proactively coordinating to maximize its financial resources toward direct project operations. Accelerating construction remains the top priority to reach the revenue recognition stage and fulfill commitments to customers, thereby establishing a solid foundation for debt obligations. Consequently, with prudence to ensure the overall recovery progress of the projects is maintained, the Company has not been able to arrange cash for the coupon payment due on January 16th, 2026.

Công Ty vẫn đang nỗ lực trao đổi, làm việc với các bên cho vay và các đối tác tài chính trong nước và quốc tế để đạt được các giải pháp tái cấu trúc phù hợp với tình hình tài chính của Công Ty và tập trung nguồn vốn đảm bảo tiến độ triển khai các dự án trọng điểm, giúp cải thiện tình hình tài chính và khả năng thanh toán của Công Ty. Chúng tôi cũng đang nỗ lực và tích cực làm việc với người sở hữu Trái Phiếu để tìm kiếm những phương án khả thi, đảm bảo sự hài hòa về lợi ích giữa các bên.

The Company maintains regular communication with lenders and financial partners to achieve restructuring solutions suitable with its financial position, and to focus its resources to ensure the development progress of key projects. We are actively engaging with holders of the Notes to explore feasible options that ensure an alignment of interests during this market recovery phase.

Công Ty cũng lưu ý rằng, theo các điều khoản của Trái Phiếu, việc không hoàn tất thanh toán tiền lãi đúng hạn có thể dẫn đến các hệ quả pháp lý liên quan. Bằng Công văn này, Công ty xin được thông tin đến UBCKNN, HOSE, HNX và SGX được biết.

The Company also notes that, pursuant to the terms of the Notes, the non-payment of interest when due may lead to certain legal implications. By this Official Letter, the Company respectfully informs the SSC, HOSE, HNX, and SGX accordingly.

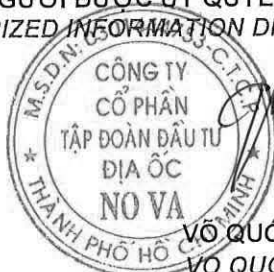
Trân trọng.

Best regards.

Nơi nhận/Recipients:

- Như trên/As above;
- Lưu/Archive.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION
NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN
AUTHORIZED INFORMATION DISCLOSURE REPRESENTATIVE



VÕ QUỐC ĐỨC
VŨ QUỐC DỤC
GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
CHIEF FINANCE OFFICER