

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
NO VA LAND INVESTMENT
GROUP CORPORATION
---o0o---

Số/No.: 20/2026-TTr-NVLG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness
---o0o---

TP. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 04 năm 2026
Ho Chi Minh City, ... April ... 1st, 2026

TỜ TRÌNH PROPOSAL

V/v: *Phương án tái cấu trúc, sửa đổi và cập nhật các điều khoản và điều kiện của trái phiếu chuyển đổi quốc tế*

Re. Plan to restructure, amend and update terms and conditions of international convertible bonds

Kính gửi: Quý Cổ đông Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

To: Esteemed Shareholders of No Va Land Investment Group Corporation

Căn cứ/ 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 ("**Luật Doanh nghiệp 2020**");
The Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 adopted by the National Assembly on June 17th, 2020 and guiding 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 ("**Luật Chứng khoán 2019**");
The Law on Securities No. 54/2019/QH14 adopted by the National Assembly on November 26th, 2019 and guiding 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 03/2020**");
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 03/2020**");
- 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 19/2020**");
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 19/2020**");

Wu

- 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 ("**Nghị Quyết 13/2021**");
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 ("**Resolution 13/2021**");
- 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 ("**Nghị Quyết 01/2024**");
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 ("**Resolution 01/2024**").
- 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 HĐQT Công ty số 57/2024-NQ.HĐQT-NVLG ngày 31/12/2024 thông qua việc điều chỉnh giá chuyển đổi và tỷ lệ chuyển đổi có hiệu lực từ ngày 05/01/2025 ("**Nghị Quyết HĐQT 57.2024**");

The Resolution of the BOD No. 57/2024-NQ.HĐQT-NVLG dated December 31st, 2024 approving adjustment to conversion price and conversion ratio to become effective from January 5th, 2025 ("BOD Resolution 57.2024");

- Nghị quyết của ĐHCĐ Công Ty số 12/2025-NQ.ĐHCĐ-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 ("**Nghị Quyết ĐHCĐ 12.2025**");

The Resolution of the Annual GMS No. 12/2025-NQ.ĐHCĐ-NVLG dated April 24th, 2025 approving the Plan to restructure, amend and update terms and conditions of international convertible bonds ("**GMS Resolution 12.2025**");

- 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 ("**Nghị Quyết HĐQT 45.2025**");

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 ("**BOD Resolution 45.2025**");

- 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 ("**Hợp Đồng Sửa Đổi Và Thay Thế Toàn Bộ Lần Thứ Hai**");

The Second Amended and Restated Indenture between the Company and the Trustee, Madison Pacific Trust Limited, on June 12th, 2025 and taking effect on July 30th, 2025 ("**Second Amended and Restated Indenture**");

- Nghị quyết của HĐQT số 78/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 31/12/2025 thông qua kế hoạch phát hành cổ phiếu để chuyển đổi một phần Trái Phiếu theo thông báo thực hiện quyền chuyển đổi của các chủ sở hữu trái phiếu;

The Resolution of the BOD No. 78/2025-NQ.HĐQT-NVLG dated December 31st, 2025 approving the share issuance plan for the partial conversion of the Bonds pursuant to the conversion notices;

Liên quan đến Trái Phiếu, căn cứ tình hình thực tế của Công Ty, HĐQT kính trình ĐHCĐ phê duyệt các nội dung như sau:

Regarding the Bonds, based on the Company's current situation, the BOD would like to seek for GMS's approval of the following content:

1. Phương án tái cấu trúc, thay đổi và cập nhật một số điều khoản và điều kiện Trái Phiếu ("**Phương Án Điều Chỉnh**") được trình bày cụ thể như sau phụ thuộc vào những sửa đổi cần thiết:

The key details of the proposed restructured, amended and restated terms and conditions of the Bonds ("**Amendment Plan**") are presented specifically hereunder subject to conforming changes to be made:

STT No.	Hạng mục Items	Điều khoản và điều kiện hiện tại Current	Điều khoản và điều kiện được điều chỉnh, sửa đổi và cập nhật Amended and restated terms and
------------	-------------------	--	---

Wu

		<i>terms and conditions</i>	<i>conditions</i>
(a)	Khoản Nợ Gốc Ban Đầu <i>Initial Principal Amount</i>	Khoản Nợ Gốc Ban Đầu và Khoản Lãi Chậm Trả tại thời điểm hiện tại (tính tại ngày ban hành Nghị quyết HĐQT về việc thông qua Tờ trình này) lần lượt là 305.390.720 USD và 644.640 USD. <i>The current Initial Principal Amount and Deferred Interest Amount (as of the date of the Board Resolution approving this Proposal) are USD 305,390,720 and USD 644,640, respectively</i>	Vào Ngày Hiệu Lực Sửa Đổi, Tổng Nợ Gốc Ban Đầu sẽ được xác định lại bằng tổng của: (a) tổng dư nợ gốc của Trái Phiếu đang lưu hành ngay trước Ngày Hiệu Lực Sửa Đổi; (b) tổng dư nợ Lãi Chậm Trả tính đến Ngày Hiệu Lực Sửa Đổi; và (c) tổng lãi đã phát sinh hoặc sẽ phát sinh trên dư nợ gốc Trái Phiếu và Lãi Chậm Trả phải thanh toán vào các Kỳ Thanh Toán Lãi ngày 16/01/2026 và 16/07/2026 (bao gồm cả lãi tính trên lãi đến hạn nhưng chưa thanh toán) theo Hợp Đồng Sửa Đổi Và Thay Thế Toàn Bộ Lần Thứ Hai; trừ đi (i) tổng nợ gốc Trái Phiếu đã được chuyển đổi tính đến trước hoặc vào Ngày Hiệu Lực Sửa Đổi và (ii) bất kỳ khoản tiền nào khác được thống nhất giữa Công Ty và Các Trái Chủ Yêu Cầu phù hợp với Hợp Đồng Sửa Đổi Và Thay Thế Toàn Bộ Lần Thứ Hai. <i>On the Amendment Effective Date, the Initial Principal Amount shall be re-determined as the sum of: (a) the aggregate outstanding principal amount of the Bonds immediately prior to the Amendment Effective Date; (b) the aggregate outstanding amount of Default Interest as of the Amendment Effective Date; and (c) the aggregate interest accrued or to be accrued on the Bonds and the Default Interest payable on the Interest Payment Dates falling on 16 January 2026 and 16 July 2026 (including interest on such due but unpaid interest) under the Second Amended and Restated Indenture; less (i) the principal amount of the Bonds converted on or prior to the Amendment Effective Date and (ii) any other amounts as may be agreed between the Company and the Requisite Bondholders in accordance with the Second Amended and Restated Indenture.</i>
(b)	Ngày Đáo Hạn <i>Maturity Date</i>	30/06/2027 <i>30th June 2027</i>	16/07/2028 <i>16th July 2028</i>
(c)	Quyền Chọn Bán Trái Phiếu Của Người Sở Hữu Trái Phiếu <i>Redemption At The Option Of The</i>	Quyền chọn bán của người sở hữu Trái Phiếu với Giá Mua Lại Trước Hạn vào ngày 31/12/2026 đối với tất cả hoặc một phần Trái Phiếu, tối đa 50% của Khoản Nợ Gốc Ban Đầu <i>Redemption at the option of the bondholders at the Early</i>	Quyền chọn bán của người sở hữu Trái Phiếu với Giá Mua Lại Trước Hạn vào ngày 31/12/2027 đối với tất cả hoặc một phần Trái Phiếu, tối đa 50% của Khoản Nợ Gốc Ban Đầu <i>Redemption at the option of the bondholders at the Early Redemption Amount on 31st December 2027, for all or some only of the Bonds, capped at 50% of Initial Principal</i>

	Bondholders	Redemption Amount on 31st December 2026, for all or some only of the Bonds; capped at 50% of Initial Principal Amount.	Amount.
(d)	Cơ Chế Điều chỉnh Giá Chuyển Đổi Conversion Price Reset Mechanism	Ba trường hợp điều chỉnh giá sàn: Three resets with the following reset price floors: <ul style="list-style-type: none"> 6 tháng sau Ngày Hiệu Lực Sửa Đổi: 90% Giá Chuyển Đổi Ban Đầu 6 months after Amendment Effective Date: 90% of the Initial Conversion Price 18 tháng sau Ngày Hiệu Lực Sửa Đổi: 85% Giá Chuyển Đổi Ban Đầu 18 months after Amendment Effective Date: 85% of the Initial Conversion Price 30 tháng sau Ngày Hiệu Lực Sửa Đổi: 75% Giá Chuyển Đổi Ban Đầu 30 months after Amendment Effective Date: 75% of the Initial Conversion Price 	Bốn trường hợp điều chỉnh giá sàn: Four resets with the following reset price floors: <ul style="list-style-type: none"> 6 tháng sau ngày 05/07/2024: 90% Giá Chuyển Đổi Ban Đầu 6 months after 5th July 2024: 90% of the Initial Conversion Price 18 tháng sau ngày 05/07/2024: 85% Giá Chuyển Đổi Ban Đầu 18 months after 5th July 2024: 85% of the Initial Conversion Price 30 tháng sau ngày 05/07/2024: 75% Giá Chuyển Đổi Ban Đầu 30 months after 5th July 2024: 75% of the Initial Conversion Price 42 tháng sau ngày 05/07/2024: 70% Giá Chuyển Đổi Ban Đầu 42 months after 5th July 2024: 70% of the Initial Conversion Price

2. Những điều khoản và điều kiện Trái Phiếu không nằm trong Phương Án Điều chỉnh vẫn có hiệu lực thi hành đầy đủ như đã được phê duyệt theo Nghị Quyết 03/2020, Nghị Quyết 19/2020, Nghị Quyết 13/2021, Nghị Quyết 01/2024 và Nghị quyết 12/2025.

The terms and conditions of the Bonds not included within the scope of the Amendment Plan shall remain fully effective as approved under Resolution 03/2020, Resolution 19/2020, Resolution 13/2021, Resolution 01/2024 and Resolution 12/2025.

3. Ngoài những vấn đề và quyền hạn mà ĐHĐCĐ đã chấp thuận giao cho HĐQT thực hiện tại Nghị Quyết 03/2020, Nghị Quyết 19/2020, Nghị Quyết 13/2021, Nghị Quyết 01/2024 và Nghị quyết 12/2025, ĐHĐCĐ chấp thuận và ủy quyền cho HĐQT toàn quyền quyết định, thực hiện các công việc cần thiết để triển khai thực hiện Phương Án Điều chỉnh nêu tại Mục 1 của Tờ trình này, bao gồm nhưng không giới hạn các công việc sau:

In addition to such matters and authority authorized by the GMS to the BOD under Resolution 03/2020, Resolution 19/2020, Resolution 13/2021, Resolution 01/2024, and Resolution 12/2025, the GMS hereby approves and authorizes the BOD to have the full discretion on decision and execution of necessary work in order to implement the Amendment Plan stated in Clause 1 of this Proposal, including but not limited to:

- (a) Quyết định nội dung chi tiết Phương Án Điều chỉnh của Trái Phiếu theo quy định của Luật Doanh nghiệp 2020, Luật Chứng khoán 2019 và Điều lệ Công Ty, bao gồm nhưng không giới hạn:

To decide the details of the Amendment Plan of the Bonds in accordance with the provisions of the Law on Enterprises 2020, Law on Securities 2019 and Company's Charter, including but not limited to:

- i. Quyết định các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu theo Phương Án Điều Chỉnh, xác định Ngày Hiệu Lực Sửa Đổi, lựa chọn các bên tư vấn và thu xếp các khoản phí, chi phí liên quan đến việc thực hiện Phương Án Điều Chỉnh;
To decide specific terms and conditions of the Bonds in accordance with the Amendment Plan, to determine the Amendment Effective Date, appointment of advisors and arrangement for payment of fees and relevant expenses relating to implementation of the Amendment Plan;
 - ii. Đàm phán, ký kết và tổ chức thực hiện các hợp đồng, thỏa thuận, tài liệu liên quan đến Phương Án Điều Chỉnh;
To negotiate, execute and implement contracts, agreements and relevant documents in relation to the Amendment Plan;
 - iii. Trao đổi, giải trình và thực hiện các thủ tục cần thiết với các cơ quan, tổ chức có thẩm quyền về Phương Án Điều Chỉnh;
To liaise, provide explanation to and conduct necessary procedures with the competent authorities and agencies in relation to the Amendment Plan;
 - iv. Quyết định sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh Phương Án Điều Chỉnh và/hoặc các tài liệu khác liên quan trong trường hợp cần thiết;
To decide on the amendments, supplements and adjustments to the Amendment Plan and/or other relevant documents as necessary;
 - v. Quyết định và thực hiện các thủ tục cần thiết cho việc chuyển đổi Trái Phiếu, giá chuyển đổi và tỷ lệ chuyển đổi;
To decide and conduct necessary procedures for the conversion of the Bonds, conversion price and conversion ratio;
 - vi. Quyết định việc mua lại trước hạn, theo các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu và Phương Án Điều Chỉnh;
To decide on the early redemption of the Bonds in accordance with the terms and conditions of the Bonds and the Amendment Plan;
 - vii. Các vấn đề khác liên quan đến Phương Án Điều Chỉnh (nếu có).
Other matters in relation to the Amendment Plan (if any).
- (b) Quyết định việc cung cấp thông tin, hồ sơ, tài liệu cho các bên tư vấn và thu xếp, các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan;
To provide information, documents and files to the advisors and arrangers, relevant authorities, organisations and individuals;
- (c) Quyết định và triển khai các thủ tục cần thiết tại, hoặc với, các cơ quan, tổ chức, cá nhân tại Việt Nam (bao gồm nhưng không giới hạn: Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam và các bộ ngành liên quan) và nước ngoài, để thực hiện Phương Án Điều Chỉnh;
To decide on and implement necessary procedures at or with the relevant authorities, organizations and individuals in Vietnam (including but not limited to: State Bank of Vietnam, State Securities Commission, Vietnam Stock Exchange and other relevant authorities) and overseas to execute the Amendment Plan;

Wu

- (d) Sau khi được Ngân hàng Nhà nước chính thức xác nhận bằng văn bản các thay đổi đối với điều khoản và điều kiện liên quan của Trái Phiếu theo Phương Án Điều Chỉnh, HĐQT sẽ ban hành quyết định về Ngày Hiệu Lực Sửa Đổi phù hợp với Phương Án Điều Chỉnh đã được phê duyệt, đồng thời thực hiện chế độ báo cáo và công bố thông tin liên quan đến quyết định về Phương Án Điều Chỉnh theo quy định pháp luật hiện hành;

After the State Bank of Vietnam officially confirmed in writing amendments and restatements of terms and conditions of the Bonds relating to the Amendment Plan, the BOD shall pass a decision on the Amendment Effective Date in accordance with the approved Amendment Plan, and concurrently report and execute relevant public disclosure procedures in relation to the decision of the Amendment Plan pursuant to applicable laws;

- (e) Thực hiện các thủ tục cần thiết để phát hành và đăng ký niêm yết bổ sung số cổ phần thực tế phát hành để chuyển đổi Trái Phiếu theo Phương Án Điều Chỉnh nêu trên;

To perform the necessary procedures to issue and register for additional listing of the actual shares issued for conversion of the Bonds as per the aforementioned Amendment Plan;

- (f) Quyết định những vấn đề và thực hiện các công việc khác mà HĐQT hoặc Chủ tịch HĐQT xét thấy là cần thiết liên quan đến Phương Án Điều Chỉnh; và


To decide on other related matters and perform related tasks that the BOD or the Chairman of the BOD deems necessary in relation to the Amendment Plan; and

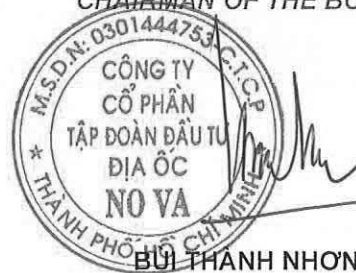
- (g) HĐQT có thể ủy quyền lại cho Tổng Giám Đốc, với tư cách là Người đại diện pháp luật của Công Ty để thực hiện một hoặc một số nội dung được ĐHĐCĐ ủy quyền nêu trên.

The BOD may sub-authorize the Chief Executive Officer, being the legal representative of the Company, to perform any of the above tasks as authorised hereinabove by the GMS.

Kính trình ĐHĐCĐ xem xét và thông qua./.

Respectfully submitting to the GMS for consideration and approval./.

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



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

---o0o---

Số/ No.:/2026-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

---o0o---

TP. Hồ Chí Minh, ngày tháng 04 năm 2026

Ho Chi Minh City, April, 2026

NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
RESOLUTION OF THE 2026 ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS OF
NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION

Căn cứ/ Pursuant to:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020, được sửa đổi, bổ sung năm 2022, 2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
The Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 adopted by the National Assembly, dated on June 17th, 2020, amended in 2022, 2025 and implementation documents;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019, được sửa đổi, bổ sung năm 2024 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, as amended in 2024 and implementation documents;
- Điều lệ của 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 ĐHĐCĐ 03.2020**");
*The Resolution of the General Meeting of Shareholders ("**the GMS**") No. 03/2020-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG dated May 18th, 2020 approving the International convertible bond ("**the Bonds**") offering and issuance plan of the Company ("**the Bond Issuance Plan**") ("**GMS Resolution 03.2020**");*
- 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 ĐHĐCĐ 03.2020 ("**Nghị Quyết ĐHĐCĐ 19.2020**");
*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 ("**GMS Resolution 19.2020**");*
- 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**") ("**Nghị Quyết HĐQT 14.2021**");

The Resolution of the Board of Directors (“the BOD”) No. 14/2021-NQ.HĐQT-NVVG dated March 2nd, 2021 approving the amendment of the Bond Issuance Plan and the Plan of use of proceeds from the Bond Issuance (“BOD Resolution 14.2021”);

- Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên 2021 của Công Ty số 13/2021-NQ.ĐHĐCĐ-NVVG ngày 27/04/2021 thông qua việc điều chỉnh Phương Án Phát Hành Trái Phiếu đã được thông qua tại Nghị Quyết ĐHĐCĐ 03.2020 và Nghị Quyết ĐHĐCĐ 19.2020 (“**Nghị Quyết ĐHĐCĐ 13.2021**”);

The Resolution of the 2021 Annual GMS No. 13/2021-NQ.ĐHĐCĐ-NVVG dated April 27th, 2021 approving the amendment of the Bond Issuance Plan approved in the Resolution 03 and the Resolution 19 (“**GMS Resolution 13.2021**”);

- Nghị quyết của HĐQT Công Ty số 83/2021-NQ.HĐQT-NVVG 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-NVVG 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-NVVG 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-NVVG 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-NVVG 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-NVVG dated July 7th, 2021 approving the terms and conditions of the Bonds;

- Nghị quyết của ĐHĐCĐ Công Ty số 19/2021-NQ.ĐHĐCĐ-NVVG ngày 07/12/2021 thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để chuyển đổi Trái Phiếu của Công Ty (“**Nghị Quyết ĐHĐCĐ 19.2021**”);

The Resolution of the GMS No. 19/2021-NQ.ĐHĐCĐ-NVVG dated December 7th, 2021 approving the Plan on issuing shares to convert the Bonds of the Company (“**GMS Resolution 19.2021**”);

- Nghị quyết của ĐHĐCĐ Công ty số 01/2024-NQ.ĐHĐCĐ-NVVG 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 (“**Nghị Quyết ĐHĐCĐ 01.2024**”);

The Resolution of the GMS No. 01/2024-NQ.ĐHĐCĐ-NVVG dated on February 7th, 2024 approving the plan to restructur, amend and restate terms and conditions of the Bonds (“**GMS Resolution 01.2024**”);

- Nghị quyết của HĐQT Công ty số 28/2024-NQ.HĐQT-NVVG 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 (“**Nghị Quyết HĐQT 28.2024**”);

The Resolution of the BOD No. 28/2024-NQ.HĐQT-NVVG dated July 5th, 2024 approving the Restructuring, with amended and restated terms and conditions to become effective from July 5th, 2024 (“**BOD Resolution 28.2024**”);

- Nghị quyết của HĐQT Công ty số 57/2024-NQ.HĐQT-NVVG ngày 31/12/2024 thông qua việc điều chỉnh giá chuyển đổi và tỷ lệ chuyển đổi có hiệu lực từ ngày 05/01/2025 (“**Nghị Quyết HĐQT 57.2024**”);

The Resolution of the BOD No. 57/2024-NQ.HĐQT-NVVG dated December 31st, 2024 approving the adjustment to conversion price and conversion ratio to become effective from January 5th, 2025 (“**BOD Resolution 57.2024**”);

- Nghị quyết của ĐHĐCĐ Công Ty số 12/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVVG 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 (“**Nghị Quyết ĐHĐCĐ 12.2025**”);

*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 (“**GMS Resolution 12.2025**”);*

- 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 (“**Nghị Quyết HĐQT 45.2025**”);

*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 (“**BOD Resolution 45.2025**”);*

- 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 (“**Hợp Đồng Sửa Đổi Và Thay Thế Toàn Bộ Lần Thứ Hai**”);

*The Second Amended and Restated Indenture between the Company and the Trustee, Madison Pacific Trust Limited, on June 12th, 2025 and taking effect on July 30th, 2025 (“**Second Amended and Restated Indenture**”);*

- Nghị quyết của HĐQT số 78/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 31/12/2025 thông qua kế hoạch phát hành cổ phiếu để chuyển đổi một phần Trái Phiếu theo thông báo thực hiện quyền chuyển đổi của các chủ sở hữu trái phiếu;

The Resolution of the BOD No. 78/2025-NQ.HĐQT-NVLG dated December 31st, 2025 approving the share issuance plan for the partial conversion of the Bonds pursuant to the conversion notices;

- Tờ trình của HĐQT số 20/2026-TTr-NVLG ngày 01/04/2026 về phương án tái cấu trúc, sửa đổi và cập nhật các điều khoản và điều kiện của trái phiếu chuyển đổi quốc tế;

The Proposal of the BOD No. 20/2026-TTr-NVLG dated April 1st, 2026 Re. plan to restructure, amend and update terms and conditions of international convertible bonds;

- Biên bản họp ĐHĐCĐ thường niên 2026 của Công Ty ngày 23/04/2026.

The Meeting minutes of the 2026 Annual GMS dated April 23rd, 2026.

QUYẾT NGHỊ

RESOLVE

ĐIỀU 1: Thông qua phương án tái cấu trúc, thay đổi và cập nhật một số điều khoản và điều kiện Trái Phiếu (“**Phương Án Điều Chính**”) được trình bày cụ thể như sau phụ thuộc vào những sửa đổi cần thiết:

ARTICLE 1: Approval of the plan to restructure, amend and update certain terms and conditions of the Bonds (“**Amendment Plan**”) are presented specifically hereunder subject to necessary conforming amendments:

STT No.	Hạng mục Items	Điều khoản và điều kiện hiện tại Current terms and conditions	Điều khoản và điều kiện được điều chỉnh, sửa đổi và cập nhật Amended and restated terms and conditions
(a)	Khoản Nợ Gốc Ban Đầu	Khoản Nợ Gốc Ban Đầu và Khoản Lãi Chậm Trả tại thời	Vào Ngày Hiệu Lực Sửa Đổi, Tổng Nợ Gốc Ban Đầu sẽ được xác định lại bằng tổng của: (a) tổng

	<i>Initial Principal Amount</i>	<p>điểm hiện tại (tính tại ngày ban hành Nghị quyết HĐQT về việc thông qua Tờ trình này) lần lượt là 305.390.720 USD và 644.640 USD.</p> <p><i>The current Initial Principal Amount and Deferred Interest Amount (as of the date of the Board Resolution approving this Proposal) are USD 305,390,720 and USD 644,640, respectively.</i></p>	<p>dư nợ gốc của Trái Phiếu đang lưu hành ngay trước Ngày Hiệu Lực Sửa Đổi; (b) tổng dư nợ Lãi Chậm Trả tính đến Ngày Hiệu Lực Sửa Đổi; và (c) tổng lãi đã phát sinh hoặc sẽ phát sinh trên dư nợ gốc Trái Phiếu và Lãi Chậm Trả phải thanh toán vào các Kỳ Thanh Toán Lãi ngày 16/01/2026 và 16/07/2026 (bao gồm cả lãi tính trên lãi đến hạn nhưng chưa thanh toán) theo Hợp Đồng Sửa Đổi Và Thay Thế Toàn Bộ Lần Thứ Hai; trừ đi (i) tổng nợ gốc Trái Phiếu đã được chuyển đổi tính đến trước hoặc vào Ngày Hiệu Lực Sửa Đổi và (ii) bất kỳ khoản tiền nào khác được thống nhất giữa Công Ty và Các Trái Chủ Yêu Cầu phù hợp với Hợp Đồng Sửa Đổi Và Thay Thế Toàn Bộ Lần Thứ Hai.</p> <p><i>On the Amendment Effective Date, the Initial Principal Amount shall be re-determined as the sum of: (a) the aggregate outstanding principal amount of the Bonds immediately prior to the Amendment Effective Date; (b) the aggregate outstanding amount of Default Interest as of the Amendment Effective Date; and (c) the aggregate interest accrued or to be accrued on the Bonds and the Default Interest payable on the Interest Payment Dates falling on 16 January 2026 and 16 July 2026 (including interest on such due but unpaid interest) under the Second Amended and Restated Indenture; less (i) the principal amount of the Bonds converted on or prior to the Amendment Effective Date and (ii) any other amounts as may be agreed between the Company and the Requisite Bondholders in accordance with the Second Amended and Restated Indenture.</i></p>
(b)	Ngày Đáo Hạn <i>Maturity Date</i>	30/06/2027 <i>30th June 2027</i>	16/07/2028 <i>16th July 2028</i>
(c)	Quyền Chọn Bán Trái Phiếu Của Người Sở Hữu Trái Phiếu <i>Redemption At The Option Of The Bondholders</i>	Quyền chọn bán của người sở hữu Trái Phiếu với Giá Mua Lại Trước Hạn vào ngày 31/12/2026 đối với tất cả hoặc một phần Trái Phiếu, tối đa 50% của Khoản Nợ Gốc Ban Đầu <i>Redemption at the option of the bondholders at the Early Redemption Amount on 31st December 2026, for all or some only of the Bonds; capped at 50% of Initial Principal Amount.</i>	Quyền chọn bán của người sở hữu Trái Phiếu với Giá Mua Lại Trước Hạn vào ngày 31/12/2027 đối với tất cả hoặc một phần Trái Phiếu, tối đa 50% của Khoản Nợ Gốc Ban Đầu <i>Redemption at the option of the bondholders at the Early Redemption Amount on 31st December 2027, for all or some only of the Bonds, capped at 50% of Initial Principal Amount.</i>
(d)	Cơ Chế Điều Chỉnh Giá Chuyển Đổi	Ba trường hợp điều chỉnh giá sàn: <i>Three resets with the following</i>	Bốn trường hợp điều chỉnh giá sàn: <i>Four resets with the following reset price floors:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 6 tháng sau ngày 05/07/2024: 90% Giá

<p><i>Conversion Price Reset Mechanism</i></p>	<p><i>reset price floors:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 6 tháng sau Ngày Hiệu Lực Sửa Đổi: 90% Giá Chuyển Đổi Ban Đầu <i>6 months after Amendment Effective Date: 90% of the Initial Conversion Price</i> • 18 tháng sau Ngày Hiệu Lực Sửa Đổi: 85% Giá Chuyển Đổi Ban Đầu <i>18 months after Amendment Effective Date: 85% of the Initial Conversion Price</i> • 30 tháng sau Ngày Hiệu Lực Sửa Đổi: 75% Giá Chuyển Đổi Ban Đầu <i>30 months after Amendment Effective Date: 75% of the Initial Conversion Price</i> 	<p>Chuyển Đổi Ban Đầu</p> <p><i>6 months after 5th July 2024: 90% of the Initial Conversion Price</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 18 tháng sau ngày 05/07/2024: 85% Giá Chuyển Đổi Ban Đầu <i>18 months after 5th July 2024: 85% of the Initial Conversion Price</i> • 30 tháng sau ngày 05/07/2024: 75% Giá Chuyển Đổi Ban Đầu <i>30 months after 5th July 2024: 75% of the Initial Conversion Price</i> • 42 tháng sau ngày 05/07/2024: 70% Giá Chuyển Đổi Ban Đầu <i>42 months after 5th July 2024: 70% of the Initial Conversion Price</i>
--	---	--

ĐIỀU 2: Những điều khoản và điều kiện Trái Phiếu không nằm trong Phương Án Điều Chỉnh vẫn có hiệu lực thi hành đầy đủ như đã được phê duyệt theo Nghị Quyết ĐHĐCĐ 03.2020, Nghị Quyết ĐHĐCĐ 19.2020, Nghị Quyết ĐHĐCĐ 13.2021, Nghị Quyết ĐHĐCĐ 01.2024, và Nghị Quyết ĐHĐCĐ 12.2025.

ARTICLE 2: *The terms and conditions of the Bonds not included within the scope of the Amendment Plan shall remain fully effective as approved under GMS Resolution 03.2020, GMS Resolution 19.2020, GMS Resolution 13.2021, GMS Resolution 01.2024, and GMS Resolution 12.2025.*

ĐIỀU 3: Ngoài những vấn đề và quyền hạn mà ĐHĐCĐ đã chấp thuận giao cho HĐQT thực hiện tại Nghị Quyết ĐHĐCĐ 03.2020, Nghị Quyết ĐHĐCĐ 19.2020, Nghị Quyết ĐHĐCĐ 13.2021, Nghị Quyết ĐHĐCĐ 01.2024, và Nghị Quyết ĐHĐCĐ 12.2025, ĐHĐCĐ chấp thuận và ủy quyền cho HĐQT toàn quyền quyết định, thực hiện các công việc cần thiết để triển khai thực hiện Phương Án Điều Chỉnh nêu tại Điều 1 của Nghị quyết này, bao gồm nhưng không giới hạn các công việc sau:

ARTICLE 3: *In addition to such matters and authority authorized by the GMS to the BOD under GMS Resolution 03.2020, GMS Resolution 19.2020, GMS Resolution 13.2021, GMS Resolution 01.2024, and GMS Resolution 12.2025, the GMS hereby approves and authorizes the BOD to have the full discretion on decision and execution of necessary work in order to implement the Amendment Plan stated in Clause 1 of this Resolution, including but not limited to:*

3.1. Quyết định nội dung chi tiết Phương Án Điều Chỉnh của Trái Phiếu theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công Ty, bao gồm nhưng không giới hạn:

To decide the details of the Amendment Plan of the Bonds in accordance with the provisions of the applicable laws and Company's Charter, including but not limited to:

a. Quyết định các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu theo Phương Án Điều Chỉnh, xác định Ngày Hiệu Lực Sửa Đổi, lựa chọn các bên tư vấn và thu xếp các khoản phí, chi phí liên quan đến việc thực hiện Phương Án Điều Chỉnh;

To decide specific terms and conditions of the Bonds in accordance with the Amendment Plan, to determine Amendment Effective Date, appointment of advisors and arrangement for payment of fees and relevant expenses relating to implementation of the Amendment Plan;

b. Đàm phán, ký kết và tổ chức thực hiện các hợp đồng, thỏa thuận, tài liệu liên quan đến Phương Án Điều Chỉnh;

To negotiate, execute and implement contracts, agreements and relevant documents in relation to the Amendment Plan;

- c. Trao đổi, giải trình và thực hiện các thủ tục cần thiết với các cơ quan, tổ chức có thẩm quyền về Phương Án Điều Chỉnh;
To liaise, provide explanation to and conduct necessary procedures with the competent authorities and agencies in relation to the Amendment Plan;
- d. Quyết định sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh Phương Án Điều Chỉnh và/hoặc các tài liệu khác liên quan trong trường hợp cần thiết;
To decide on the amendments, supplements and adjustments to the Amendment Plan and/or other relevant documents as necessary;
- e. Quyết định và thực hiện các thủ tục cần thiết cho việc chuyển đổi Trái Phiếu, giá chuyển đổi và tỷ lệ chuyển đổi;
To decide and conduct necessary procedures for the conversion of the Bonds, conversion price and conversion ratio;
- f. Quyết định việc mua lại trước hạn, theo các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu và Phương Án Điều Chỉnh;
To decide on the early redemption of the Bonds in accordance with the terms and conditions of the Bonds and the Amendment Plan;
- g. Các vấn đề khác liên quan đến Phương Án Điều Chỉnh (nếu có).
Other matters in relation to the Amendment Plan (if any).
- 3.2. Quyết định việc cung cấp thông tin, hồ sơ, tài liệu cho các bên tư vấn và thu xếp, các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan;
To provide information, documents and files to the advisors and arrangers, relevant authorities, organisations and individuals;
- 3.3. Quyết định và triển khai các thủ tục cần thiết tại, hoặc với, các cơ quan, tổ chức, cá nhân tại Việt Nam (bao gồm nhưng không giới hạn: Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam và các bộ ngành liên quan) và nước ngoài, để thực hiện Phương Án Điều Chỉnh;
To decide on and implement necessary procedures at or with the relevant authorities, organizations and individuals in Vietnam (including but not limited to: State Bank of Vietnam, State Securities Commission, Vietnam Stock Exchange and other relevant authorities) and overseas to execute the Amendment Plan;
- 3.4. Sau khi được Ngân hàng Nhà nước chính thức xác nhận bằng văn bản các thay đổi đối với điều khoản và điều kiện liên quan của Trái Phiếu theo Phương Án Điều Chỉnh, HĐQT sẽ ban hành quyết định về Ngày Hiệu Lực Sửa Đổi phù hợp với Phương Án Điều Chỉnh đã được phê duyệt, đồng thời thực hiện chế độ báo cáo và công bố thông tin liên quan đến quyết định về Phương Án Điều Chỉnh theo quy định pháp luật hiện hành;
After the State Bank of Vietnam officially confirmed in writing amendments and restatements of terms and conditions of the Bonds relating to the Amendment Plan, the BOD shall pass a decision on the Amendment Effective Date in accordance with the approved Amendment Plan, and concurrently report and execute relevant public disclosure procedures in relation to the decision of the Amendment Plan pursuant to applicable laws;
- 3.5. Thực hiện các thủ tục cần thiết để phát hành và đăng ký niêm yết bổ sung số cổ phần thực tế phát hành để chuyển đổi Trái Phiếu theo Phương Án Điều Chỉnh nêu trên;
To perform the necessary procedures to issue and register for additional listing of the actual shares issued for conversion of the Bonds as per the aforementioned Amendment Plan;
- 3.6. Quyết định những vấn đề và thực hiện các công việc khác mà HĐQT hoặc Chủ tịch HĐQT xét thấy là cần thiết liên quan đến Phương Án Điều Chỉnh; và

To decide on other related matters and perform related tasks that the BOD or the Chairman of the BOD deems necessary in relation to the Amendment Plan; and

- 3.7. HĐQT có thể ủy quyền lại cho Tổng Giám Đốc, với tư cách là Người đại diện pháp luật của Công Ty để thực hiện một hoặc một số nội dung được ĐHĐCĐ ủy quyền nêu trên.

The BOD may sub-authorize the Chief Executive Officer, being the legal representative of the Company, to perform any of the above tasks as authorised hereinabove by the GMS.

ĐIỀU 4: Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. HĐQT, Phòng/Ban và cá nhân có liên quan căn cứ nội dung Nghị quyết này để triển khai thực hiện./.

ARTICLE 4: *This Resolution shall be effective from the date of signing. The BOD, Department/Division and related individuals are required to implement the tasks in accordance with this Resolution./.*

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
ON BEHALF OF THE GENERAL
MEETING OF SHAREHOLDERS
CHAIRMAN OF THE BOARD**

BÙI THÀNH NHƠN