CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
NO VA LAND INVESTMENT
GROUP CORPORATION
---o0o---
Số/ No.: 31../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 .18. tháng 06 năm 2026
Ho Chi Minh City, June .18., 2026

TỜ TRÌNH
PROPOSAL

V/v: Điều chỉnh phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ
(đã được Đại hội đồng Cổ đông thông qua)
Re.: The adjustment in the plan for private placement of shares
(approved by the General Meeting of Shareholders)

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;*
  The Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 issued by National Assembly dated June 17th, 2020 and other implementing regulations;
- *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 issued by National Assembly dated November 26th, 2019 and other implementing regulations ("**Law on Securities 2019**");*
- *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**") thường niên của Công Ty số 10/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 24/04/2025 thông qua phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ ("**Nghị Quyết 10/2025**");*
  *The Resolution of the 2025 Annual General Meeting of Shareholders ("**GMS**") of the Company No. 10/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG dated April 24th, 2025 approving the plan for private placement of shares ("**Resolution 10/2025**");*
- *Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên 2026 của Công Ty số 11/2026-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 23/04/2026 thông qua báo cáo việc triển khai các phương án phát hành cổ phiếu năm 2025 và thông qua các vấn đề liên quan đến việc phát hành cổ phiếu trong năm 2026 ("**Nghị Quyết 11/2026**").*
  *The Resolution of the 2026 Annual GMS of the Company No. 10/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG dated April 23rd, 2026 approving the report on the implementation of share issuance plans in 2025 and approval of matters relating to share issuance in 2026 ("**Resolution 11/2026**").*

Hội đồng Quản trị ("**HĐQT**") Công Ty kính trình ĐHĐCĐ xem xét thông qua việc điều chỉnh phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ đã được ĐHĐCĐ thông qua, chi tiết như sau:

Nội dung dịch sang tiếng Anh chỉ sử dụng cho mục đích thông tin và không dùng thay thế cho nội dung tiếng Việt. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và nội dung tiếng Anh, nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.
The English translation is for informational purposes only and is not a substitute for the Vietnamese contents. In case of any discrepancy between the Vietnamese and English version, the Vietnamese version shall prevail.

The Board of Directors ("BOD") would like to submit the GMS for consideration and approval on the adjustment of the plan for private placement of shares, with the details as follows:

1. **Thông qua việc thay thế toàn bộ nội dung phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ đã được thông qua tại Nghị Quyết 10/2025 & mục 2.1 Điều 2 Nghị Quyết 11/2026. Phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ thay thế có nội dung chi tiết như sau:**

   Approval for the replacement of the entire content of private placement plan approved in Resolution 10/2025 & item 2.1 Article 2 Resolution 11/2026. The replacement private placement plan has the following details:

1. Tổ chức phát hành *Issuer*	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va *No Va Land Investment Group Corporation*
2. Tên cổ phiếu phát hành *Name of share*	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va *Share of No Va Land Investment Group Corporation*
3. Mã chứng khoán *Ticker*	NVL *NVL*
4. Loại cổ phiếu phát hành *Type of share*	Cổ phiếu phổ thông *Ordinary share*
5. Mệnh giá cổ phiếu *Par value*	10.000 đồng/cổ phiếu *VND 10,000 per share*
6. Phương thức phát hành *Method of issuance*	Phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp. *Private issuance of shares to professional securities investors.*
7. Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành *Estimated number of issued shares*	Tối đa 800.000.000 cổ phiếu *Maximum 800,000,000 shares*
8. Tổng giá trị phát hành (theo mệnh giá) *Total value of issuance at par value*	Tối đa 8.000.000.000.000 đồng *Maximum VND 8,000,000,000,000*
9. Giá phát hành *Issue price*	Không thấp hơn 75% bình quân giá đóng cửa của cổ phiếu NVL trong 30 (ba mươi) phiên giao dịch gần nhất trước ngày ban hành Nghị quyết HĐQT phê duyệt Phương án phát hành (không bao gồm ngày ban hành). Trường hợp trong khoảng thời gian 30 phiên giao dịch dùng để xác định giá chào bán nêu trên có sự kiện điều chỉnh giá (do phát hành cổ phiếu để trả cổ tức, phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu (cổ phiếu thưởng), phát hành quyền mua cổ phần cho cổ đông hiện hữu, v.v.), thì giá đóng cửa của từng phiên trước ngày giao dịch không hưởng quyền sẽ được điều chỉnh tương ứng theo quy định của Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam. *Not less than 75% of the average closing price of NVL shares during the 30 (thirty) most recent trading sessions preceding the date of issuance of the BOD Resolution approving the Issuance Plan (excluding the issuance date itself). In the event that any price adjustment event occurs during the 30-trading-session period used for determining the offering price (including, without limitation, share issuance for dividend payment, bonus share issuance from equity sources, rights offerings to existing shareholders, etc.), the closing price of each trading session prior to the ex-rights date shall be adjusted accordingly in accordance with the regulations of the Vietnam Stock Exchange.*

Nội dung dịch sang tiếng Anh chỉ sử dụng cho mục đích thông tin và không dùng thay thế cho nội dung tiếng Việt. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và nội dung tiếng Anh, nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

The English translation is for informational purposes only and is not a substitute for the Vietnamese contents. In case of any discrepancy between the Vietnamese and English version, the Vietnamese version shall prevail.

10. Phương án sử dụng vốn *Capital use plan*	Số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu riêng lẻ sẽ được sử dụng cho các mục đích như sau với ưu tiên theo thứ tự từ trên xuống: *The proceeds from the private share issuance will be utilized for the following purposes, prioritized in the order listed from top to bottom:* - Ưu tiên 1: Dự kiến sử dụng số tiền thực tế thu được từ đợt chào bán để thanh toán các khoản nợ, nghĩa vụ tài chính, các khoản phải trả của Công Ty, Công ty con thông qua hình thức cho vay, góp vốn vào Công ty con; *Priority 1: The actual proceeds from the offering shall be allocated to the repayment of outstanding debts, financial obligations and payables of the Company and its subsidiaries, as applicable, through lending to, capital contribution into subsidiaries;* - Ưu tiên 2: Sử dụng phần vốn còn lại (nếu có) để bổ sung vốn lưu động, thanh toán chi phí vận hành chung của Công Ty, Công ty con; đầu tư, góp vốn vào Doanh nghiệp khác. *Priority 2: The remaining proceeds (if any) will be used to supplement working capital and to fund general operating expenses of the Company and its subsidiaries; make investments in and capital contribution to other enterprises.*
	Trao quyền cho HĐQT quyết định phương án sử dụng vốn chi tiết theo phương án sử dụng vốn đã được ĐHĐCĐ thông qua; điều chỉnh thứ tự ưu tiên mục đích sử dụng vốn trong trường hợp số tiền thu được từ đợt phát hành không đủ để chi cho toàn bộ mục đích sử dụng vốn; phân bổ số tiền thu được từ đợt phát hành cho từng mục đích theo phương án sử dụng vốn đã được ĐHĐCĐ thông qua hoặc điều chỉnh cho phù hợp với tiến độ tăng vốn điều lệ, tình hình hoạt động kinh doanh của Công Ty tùy theo tình hình thực tế khi triển khai việc phát hành cổ phiếu trên nguyên tắc đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn. *Authorize the BOD to decide on a detailed capital use plan according to the capital use plan approved by the GMS; adjust the priority for capital use purposes in case the capital raised from the issuance is not enough to cover the entire capital use purpose; allocate the capital raised from the issuance for each purpose according to the capital use plan approved by the GMS or adjust in line with the progress of charter capital increase and the Company's business operations depending on the actual situation when implementing the share issuance in principle, ensuring the efficient use of capital.* Trong trường hợp Công Ty không phát hành hết cổ phiếu dẫn đến số tiền thu được từ đợt phát hành không đủ cho toàn bộ các mục đích nêu trên, Công Ty sẽ sử dụng nguồn vốn thu được lần lượt với nguyên tắc ưu tiên theo thứ tự từ trên xuống sau khi trừ đi chi phí phát hành và các khoản phí khác có liên quan đến đợt phát hành. *In case the Company cannot issue all shares, resulting in the proceeds from the issuance not being enough for all above*

Nội dung dịch sang tiếng Anh chỉ sử dụng cho mục đích thông tin và không dùng thay thế cho nội dung tiếng Việt. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và nội dung tiếng Anh, nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.
The English translation is for informational purposes only and is not a substitute for the Vietnamese contents. In case of any discrepancy between the Vietnamese and English version, the Vietnamese version shall prevail.

	purposes, the Company will use the raised capital sequentially with the principle of priority in order from top to bottom after deducting issuance costs and other fees related to the issuance. Với các khoản chi theo mục đích sử dụng vốn của đợt phát hành từ thời điểm ngày 01/01/2025, nguồn vốn thu được từ đợt phát hành có thể được HĐQT hoặc người được HĐQT ủy quyền sử dụng để hoàn lại các nguồn vốn khác đã được sử dụng để thanh toán cho các khoản chi này. *For payment obligations according to the capital use plan arising from January 1st, 2025, the capital raised from the issuance can be used by the BOD or a person authorized by the BOD to repay other capital sources that was used to meet the aforementioned payment obligations.*
11. Đối tượng phát hành *Objects of issuance*	Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định pháp luật. *Professional securities investors as defined by the law.*
12. Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư *Investor selection criteria*	**Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp:** ***Professional securities investors:*** Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp là tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài có năng lực tài chính và đáp ứng tiêu chí là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp quy định tại Khoản 1 Điều 11 Luật Chứng khoán 2019, và các văn bản điều chỉnh bổ sung. *Professional securities investors are domestic and foreign organizations and individuals with financial capacity and must meet the qualifications of a professional securities investor as defined in Clause 1, Article 11 of the Law on Securities 2019, as amended, supplemented, or otherwise modified from time to time..* Số lượng nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp tham gia đợt phát hành: Tối đa 20 nhà đầu tư. *Number of professional securities investors participating in the issuance: Maximum 20 investors.* Trao quyền cho HĐQT lựa chọn, thông qua danh sách nhà đầu tư đáp ứng điều kiện nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo theo quy định pháp luật và theo các tiêu chí nêu trên; xác định số lượng cổ phiếu phân phối cho từng nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp. *Authorize the BOD to select and approve the list of investors who meet the conditions for professional securities investors in accordance with the law and criteria mentioned above; determine the number of shares to be distributed to each professional securities investor.*
13. Phương thức xử lý cổ phiếu không phát hành hết *Methods of handling undistributed shares*	Trao quyền cho HĐQT tiếp tục phát hành cho các nhà đầu tư khác (nếu có), đảm bảo phù hợp với tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư, giá phát hành đã được ĐHĐCĐ thông qua và đảm bảo lợi ích cho Công Ty và Cổ đông. *Authorize the BOD to continue issuing to other investors (if any), ensuring compliance with the investor selection criteria and issue price approved by the GMS and ensuring the benefits for the Company and Shareholders.*

Nội dung dịch sang tiếng Anh chỉ sử dụng cho mục đích thông tin và không dùng thay thế cho nội dung tiếng Việt. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và nội dung tiếng Anh, nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

The English translation is for informational purposes only and is not a substitute for the Vietnamese contents. In case of any discrepancy between the Vietnamese and English version, the Vietnamese version shall prevail.

14. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài khi thực hiện phát hành *Foreign ownership ratio when issuing*	Trao quyền cho HĐQT quyết định phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng điều kiện tỷ lệ sở hữu nước ngoài. *Authorize the BOD to decide on a plan to ensure the share issuance to meet the foreign ownership ratio conditions.*
15. Quy định về chuyển nhượng *Transfer restriction*	Cổ phiếu phát hành riêng lẻ sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt phát hành, trừ trường hợp chuyển nhượng giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp hoặc 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. *The private placement shares shall be subject to a one (01) transfer restriction from the date of the issuance, except for transfers between professional investors, transfers under an effective court judgment or decision, arbitral decision, and transfers due to inheritance as prescribed by law.*
16. Thời gian triển khai dự kiến *Expected time of issuance*	Dự kiến trong năm 2026 hoặc thời gian khác theo quyết định của HĐQT. *Expected in 2026 or other time as decided by the BOD.* Trao quyền cho HĐQT quyết định thời điểm cụ thể để thực hiện việc phát hành. *Authorize the BOD to decide on the appropriate time to process the issuance plan.*
17. Đăng ký phát hành và báo cáo kết quả phát hành *Register for issuing and report on results of issuing shares*	Trao quyền cho HĐQT thực hiện các thủ tục đăng ký phát hành và báo cáo kết quả phát hành với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. *Authorize the BOD to implement procedures to register for issuing and report on results of issuing shares to the State Securities Commission.*
18. Đăng ký lưu ký và niêm yết bổ sung *Additional depository and listing registration*	Toàn bộ số cổ phiếu phát hành riêng lẻ sẽ được đăng ký lưu ký bổ sung tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC) và đăng ký niêm yết bổ sung trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM (HOSE), phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành. *All privately issued shares will be registered for additional depository at the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation (VSDC) and registered for additional listing on the Hochiminh Stock Exchange (HOSE), in accordance with the provisions of the current laws.* Trao quyền cho HĐQT thực hiện các thủ tục cần thiết để đăng ký lưu ký bổ sung tại VSDC và đăng ký niêm yết bổ sung trên HOSE theo quy định của pháp luật sau khi kết thúc việc phát hành. *Authorize the BOD to implement necessary procedures to register for additional depository at VSDC and register for additional listing on HOSE in accordance with the law after the end of the private issuance.*
19. Đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và sửa đổi Điều lệ Công Ty *Register for change of Enterprise*	Trao quyền cho HĐQT thực hiện các thủ tục cần thiết để đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và sửa đổi Điều lệ Công Ty phù hợp với vốn điều lệ mới sau khi hoàn tất việc phát hành.

Nội dung dịch sang tiếng Anh chỉ sử dụng cho mục đích thông tin và không dùng thay thế cho nội dung tiếng Việt. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và nội dung tiếng Anh, nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

The English translation is for informational purposes only and is not a substitute for the Vietnamese contents. In case of any discrepancy between the Vietnamese and English version, the Vietnamese version shall prevail.

Registration Certificate and amend the Company's Charter	*Authorize the BOD to implement necessary procedures to register for change of Enterprise Registration Certificate and amend the Company's Charter in accordance with the new charter capital after completing the issuance.*

2. **Ngoài các nội dung ĐHĐCĐ đã trao quyền cho HĐQT thực hiện/ quyết định nêu tại Mục 1 Tờ trình này, ĐHĐCĐ thống nhất trao quyền cho HĐQT tổ chức thực hiện, bao gồm nhưng không giới hạn, các công việc sau đây:**

   In addition to the contents that the GMS has authorizes the BOD to implement/ decide as stated in Item 1 of this Proposal, the GMS unanimously authorizes the BOD to conduct the following activities, including but not limited to:

   - Quyết định phương án phát hành chi tiết, thông qua hồ sơ và thực hiện tất cả các công việc cần thiết nhằm triển khai phương án phát hành đã được ĐHĐCĐ thông qua, đảm bảo quyền lợi Cổ đông Công Ty và phù hợp quy định pháp luật;

     Decide on a detailed issuance plan, approve dossiers, and carry out all necessary tasks to implement the issuance plan approved by the GMS, ensuring the rights of the Company's Shareholder and in accordance with the law;

   - Bổ sung, điều chỉnh phương án phát hành theo yêu cầu của các Cơ quan quản lý Nhà nước;

     Supplement and/or adjust the issuance plan at the request of the State management agencies;

   - Chỉ đạo, kiểm soát, xử lý các vấn đề phát sinh trong quá trình thực hiện các nội dung ủy quyền nêu trên;

     Direct, control, and handle problems arising from the implementation of the above authorized contents;

   - Tùy từng trường hợp cụ thể, HĐQT ủy quyền cho Tổng Giám đốc hoặc đơn vị cá nhân khác tại Công Ty để thực hiện một hoặc một số các công việc được ủy quyền nêu tại Mục 1 và 2 Tờ trình này.

     Depend on specific case, the BOD authorizes to the Chief Executive Officer or other individuals or units within the Company to conduct one or some specific authorized tasks stated in Items 1 and 2 of this Proposal.

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

M.S.D.N: 0304133...C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

BÙI CAO NHẬT QUÂN

Nội dung dịch sang tiếng Anh chỉ sử dụng cho mục đích thông tin và không dùng thay thế cho nội dung tiếng Việt. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và nội dung tiếng Anh, nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

The English translation is for informational purposes only and is not a substitute for the Vietnamese contents. In case of any discrepancy between the Vietnamese and English version, the Vietnamese version shall prevail.