

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

---o0o---

Số/No.: 03/2021-TTr-NVLG

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

---o0o---

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 02 năm 2021
Ho Chi Minh City, February 19th, 2021

TỜ TRÌNH PROPOSAL

V/v. Phương án phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi quốc tế
Re. The Share issuance plan to convert the global convertible bonds

Kính gửi: Quý Cổ đông Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
To: Esteemmed 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 17/6/2020;
The Enterprise Law No. 59/2020/QH14 passed by the National Assembly on June 17th, 2020;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019;
The Securities Law No. 54/2019/QH14 passed by the National Assembly on November 26th, 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 năm 2017 số 07/2017-NQ-NVLG ngày 27/04/2017 về việc thông qua Kế hoạch phát hành riêng lẻ tăng Vốn điều lệ ("**Nghị Quyết 07**");
*The Resolution of the 2017 Annual General Meeting of Shareholders ("GMS") No. 07/2017-NQ-NVLG dated April 27th, 2017 approving the Private placement plan to increase Charter Capital ("**Resolution 07**");*
- Nghị quyết ĐHCĐ (lấy ý kiến bằng văn bản) số 16/2017-NQ-NVLG ngày 10/08/2017 thông qua phương thức phát hành cổ phần ưu đãi cổ tức chuyển đổi, Trái phiếu chuyển đổi, Cổ phần theo Chương trình lựa chọn cho người lao động ("**Nghị Quyết 16**");
*The Resolution of the GMS (collecting written opinions) No. 16/2017-NQ-NVLG dated August 10th, 2017 approving the method of issuing preferred shares with convertible dividends, convertible bonds, Shares according to Chapter submitting options to employees ("**Resolution 16**");*
- Nghị quyết của ĐHCĐ số 03/2018-NQ-NVLG ngày 24/01/2018 thông qua việc thay đổi phương thức phát hành trái phiếu chuyển đổi đã được thông qua tại Nghị quyết 07 và Nghị quyết 16 ("**Nghị Quyết 03**");
*The Resolution of the GMS No. 03/2018-NQ-NVLG dated January 24th, 2018 approving the change of issuance method in the convertible bond issuance plan was approved in the Resolution 07 and the Resolution 16 ("**Resolution 03**");*
- Nghị quyết của ĐHCĐ số 06/2018-NQ-NVLG ngày 28/02/2018 thông qua việc thay đổi kế hoạch phát hành trái phiếu chuyển đổi đã được thông qua tại Nghị quyết 07, Nghị quyết 16 và Nghị quyết 03 ("**Nghị Quyết 06**");
*The Resolution of the GMS No. 06/2018-NQ-NVLG dated February 28th, 2018 approving the change of the convertible bond issuance plan was approved in the Resolution 07, the Resolution 16 and the Resolution 03 ("**Resolution 06**");*
- Nghị quyết của ĐHCĐ số 19/2018-NQ-ĐHCĐ-NVLG ngày 26/04/2018 thông qua kế hoạch phát hành cổ phần để chuyển đổi trái phiếu ("**Nghị Quyết 19**");
*The Resolution of the GMS No. 19/2018-NQ-ĐHCĐ-NVLG dated April 26th, 2018 approving the plan to issue shares to convert bonds ("**Resolution 19**");*

1

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

- Nghị quyết của ĐHĐCĐ số 02/2019-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 04/01/2019 thông qua việc phát hành cổ phần phổ thông để hoán đổi trái phiếu chuyển đổi quốc tế ("**Nghị Quyết 02**");
*The Resolution of the GMS No. 02/2019-NQ.DHĐCĐ-NVLG dated January 04th, 2019 approving the issuance of common shares to swap international convertible bonds ("**Resolution 02**");*
- Nghị quyết của ĐHĐCĐ số 14/2020-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 05/06/2020 thông qua việc điều chỉnh Phương án phát hành cổ phần để chuyển đổi trái phiếu đã được thông qua tại Nghị quyết 02 ("**Nghị Quyết 14**");
*The Resolution of the GMS No. 14/2020-NQ.DHĐCĐ-NVLG dated June 05th, 2020 approving the adjustment of the Share issuance plan to convert bonds approved in Resolution 02 ("**Resolution 14**");*

Hội đồng Quản trị ("**HĐQT**") kính trình ĐHĐCĐ xem xét thông qua các nội dung sau:

*The Board of Directors ("**BOD**") would like to submit to GMS for approval as follows:*

1. Phương án phát hành Cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi quốc tế ("Trái Phiếu**") của Công Ty với một số nội dung chính như sau ("**Phương Án Phát Hành**):**

*1. To approve the Plan on issuing Shares to convert international convertible bonds ("**Bonds**") of the Company with main contents as follows ("**Issuance Plan**):*

Tên cổ phiếu	: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
<i>Share name</i>	: <i>Share of No Va Land Investment Group Corporation</i>
Loại cổ phiếu	: Cổ phiếu phổ thông (" CPPT ")
<i>Type of share</i>	: <i>Common share</i>
Mệnh giá	: 10.000 đồng/cổ phiếu
<i>Par value</i>	: <i>VND 10,000/share</i>
Đối tượng phát hành	: Chủ sở hữu Trái Phiếu (" Trái chủ ")
<i>Subject of share issuance</i>	: <i>Owners of bonds ("Bondholders")</i>
Số lượng Trái Phiếu tối đa có thể chuyển đổi thành cổ phiếu:	: 565,925 Trái Phiếu (Năm trăm sáu mươi lăm phẩy chín trăm hai mươi lăm Trái Phiếu), tương đương với 2.577.562.005.000 đồng (Hai nghìn năm trăm bảy mươi bảy tỷ năm trăm sáu mươi hai triệu không trăm lẻ năm nghìn đồng Việt Nam) tính theo mệnh giá trái phiếu là 200.000 USD/Trái Phiếu (Hai trăm nghìn Đô la Mỹ trên một Trái Phiếu) theo tỷ giá cố định áp dụng tại thời điểm chuyển đổi là 22.773 đồng/USD (Hai mươi hai nghìn bảy trăm bảy mươi ba đồng Việt Nam trên một Đô la Mỹ).
<i>Maximum number of Bonds that can be converted into shares:</i>	: <i>565.925 Bonds (Five hundred sixty-five point nine two five Bonds), equivalent to VND 2,577,562,005,000 (Two thousand five hundred seventy-seven billion five hundred sixty-two million and five thousand Vietnam Dong) based on par value of Bonds of US\$200,000/Bond (Two hundred thousand US Dollars per Bond) at the fixed exchange rate applicable at the conversion time is VND22,773 per US\$1 (Twenty-two thousand seven hundred and seventy-three Vietnam Dong per one US Dollar).</i>

Số lượng Trái Phiếu chuyển đổi : Được quyết định bởi HĐQT tùy thuộc vào số lượng được yêu cầu bởi Trái chủ thông qua Thông báo chuyển đổi Trái Phiếu được gửi đến Công Ty.

Number of Bonds converted : *To be decided by the BOD depending on the amount into shares requested by the Bondholder through the Bonds Conversion Notice sent to the Company.*

Giá Chuyển Đổi: : Thay đổi 01 (Một) năm 01 (Một) lần, được xác định vào ngày 27 tháng 10 dương lịch hàng năm ("**Ngày Tái Xác Định Giá**") cho đến khi đáo hạn Trái Phiếu.

Conversion price : *To be reset 01 (One) time per 01 (One) year on October 27th of each calendar year ("**Conversion Price Reset Date**") until the maturity of the Bonds.*

Nguyên tắc xác định Giá Chuyển Đổi : Giá Chuyển Đổi được HĐQT quyết định trên nguyên tắc Giá Chuyển Đổi bằng giá trung bình cổ phiếu Công Ty của 10 phiên giao dịch liên tiếp gần nhất của Ngày Tái Xác Định Giá, trong đó đã bao gồm Ngày Tái Xác Định Giá.

Giá Chuyển Đổi sẽ được HĐQT thông báo trong Nghị quyết HĐQT thông qua việc chuyển đổi Trái Phiếu thành cổ phiếu tương ứng với từng Thông báo chuyển đổi Trái phiếu của Trái chủ.

Principles to determine the Conversion Rate : *The Conversion Price is determined by the BOD on the principle that the Conversion Price is equal to the average price of Company shares of the 10 most recent consecutive trading sessions leading to the Conversion Price Reset Date, which includes the Conversion Price Reset Date itself.*

The Conversion Price will be announced by the BOD in the Resolution of the BOD thereby approving the conversion of the Bonds to shares corresponding to each Bond Conversion Notice of the bondholder.

Điều chỉnh Giá Chuyển Đổi : Giá Chuyển Đổi sẽ được điều chỉnh trong các trường hợp sau:

- Do các sự kiện doanh nghiệp được quy định trong các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu,

- Do biến động giá cổ phiếu trên thị trường trong suốt thời hạn của Trái Phiếu. Khi đó, Giá Chuyển Đổi có thể được điều chỉnh giảm tương ứng với mức giảm của giá cổ phiếu nhưng không vượt quá mức sàn điều chỉnh là 75% so với Giá Chuyển Đổi đầu tiên mà Trái phiếu được chuyển đổi theo ("**Giá Chuyển Đổi Ban Đầu**") là 74.750 đồng/cổ phiếu, tương đương 56.062,5 đồng/cổ phiếu (*Năm mươi sáu nghìn không trăm sáu mươi hai phẩy năm đồng Việt Nam trên một cổ phần*), chưa bao gồm việc điều chỉnh do các sự kiện doanh nghiệp.

<i>Conversion Price Adjustments</i>	: <i>The Conversion Price will be subject to adjustment upon the occurrence of the following cases:</i>
	- <i>Due to corporate events as set forth in the Bond's terms and conditions.</i>
	- <i>Due to the volatility of share price on the market during term Bonds. Conversion Price will be subjected to adjustment corresponding with the price of the shares but no less than 75% of the price at which shares will be issued upon conversion for the first time of VND74,750/share ("Initial Conversion Price"), equivalent to VND56,062.5/share (Fifty six thousand and sixty-two point five Vietnam Dong per share), excluding the adjustment due to corporate events.</i>
Tỷ lệ chuyển đổi	: Tỷ lệ chuyển đổi sẽ được HĐQT tính toán dựa trên Giá Chuyển Đổi;
<i>Conversion ratio</i>	: <i>The Conversion ratio will be calculated based on Conversion Price by the BOD;</i>
Số lượng cổ phiếu tối đa dự kiến phát hành để chuyển đổi Trái Phiếu	: 45.976.579 cổ phiếu (Bốn mươi lăm triệu chín trăm bảy mươi sáu nghìn năm trăm bảy mươi chín cổ phiếu) và có thể được điều chỉnh theo Giá Chuyển Đổi;
<i>The expected maximum number of shares to be issued to convert Convertible Bonds</i>	<i>45,976,579 shares (Forty-five million nine hundred seventy-six thousand five hundred seventy-nine shares) and the number is subjected to change corresponding to Conversion Price;</i>
Mức tăng Vốn điều lệ dự kiến	: 459.765.790.000 đồng (Bốn trăm năm mươi chín tỷ bảy trăm sáu mươi lăm triệu bảy trăm chín mươi nghìn đồng Việt Nam);
<i>Increase in Charter Capital (expected)</i>	<i>VND 459,765,790,000 (Four hundred fifty-nine billion seven hundred sixty-five million seven hundred ninety thousand Vietnam Dong);</i>
Thời điểm chuyển đổi	: Trái chủ có quyền yêu cầu chuyển đổi thông qua Thông báo chuyển đổi Trái phiếu tại bất kỳ ngày làm việc nào trong Thời hạn chuyển đổi;
<i>Conversion Time</i>	: <i>The bondholder has the rights to request a conversion through the Bonds Conversion Notice at any working day during the Conversion Term;</i>
Thời hạn chuyển đổi	: Trong vòng 5 (Năm) năm kể từ Ngày Hoàn tất Ban đầu (là ngày hoàn tất việc phát hành đợt Trái phiếu đầu tiên cho Chủ sở hữu Trái phiếu, tức là ngày 27/04/2018), trừ trường hợp Công Ty có thỏa thuận khác được quy định cụ thể trong các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu và các hợp đồng liên quan;

- Conversion Term* : Within 5 (Five) years from the Original Closing Date (Which is the closing date of the Bonds issuance to the Bondholders, i.e. April 27th, 2018), unless the Company has other agreements specified in the terms and conditions of the Bonds and related contracts;
- Tiến độ chuyển đổi : Kể từ ngày tròn 41 ngày sau ngày đến sau trong số Ngày Hoàn tất Ban đầu và ngày phát hành bất kỳ Trái Phiếu Bổ sung nào gần nhất theo quy định của các Điều khoản và Điều kiện của Trái phiếu cho đến khi kết thúc giờ làm việc (tại địa điểm mà Giấy Chứng nhận của Trái phiếu được nộp để chuyển đổi) của ngày thứ mười trước Ngày Đến hạn (27/04/2023) (bao gồm cả hai ngày này), trừ trường hợp Công Ty có thỏa thuận khác được quy định cụ thể trong các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu và các hợp đồng liên quan.
- Conversion procedure* : Within 41 days after the Original Closing Date and the date of the issuance of any of the most recent Additional Bond in accordance with the Bonds Terms and Conditions up to the close of business (at the place where the Certificate evidencing such Bond is deposited for conversion) on the tenth day prior to the Maturity Date (April 27th, 2023) (including two days), unless Company has other agreements specified in the terms and conditions of the Bonds and related contracts.
- Xử lý cổ phiếu lẻ phát sinh : Khi phát hành cổ phiếu để chuyển đổi Trái Phiếu, số cổ phiếu phát hành sẽ được làm tròn xuống hàng đơn vị, số cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có) sẽ do HĐQT quyết định.
- Arising odd shares* : The odd number (if any) of shares arises due to rounding down to the units of the number of shares issued to convert Bonds will be decided by the BOD.
2. Phê duyệt và ủy quyền cho HĐQT toàn quyền quyết định, thực hiện các công việc cần thiết để triển khai việc phát hành cổ phiếu để chuyển đổi Trái Phiếu nêu tại Mục 1 Tờ trình này, bao gồm nhưng không giới hạn các công việc sau:
2. To approve and authorize the BOD deciding and performing the necessary work in order to implement the issuance of shares to convert the Bonds as mentioned in Clause 1 of this Proposal, including but not limited to the following tasks:
- (a) Thực hiện tất cả các công việc liên quan đến việc phát hành theo đúng quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công Ty và Pháp luật về Chứng khoán và Thị trường Chứng khoán;
- Performing all work related to the issuance in accordance with the provisions of the Law on Enterprises, the Company's Charter and the Law on Securities and Securities Market;*
- (b) Điều chỉnh Phương Án Phát Hành theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền phù hợp với quy định của Pháp luật;

Amending the Issuance Plan on the request of the competent body in accordance with the Law;

- (c) Thực hiện các thủ tục, công việc cần thiết để thông báo các thông tin liên quan về Giá Chuyển đổi, Tiến độ Chuyển đổi và các thủ tục, công việc khác liên quan đến việc chuyển đổi Trái Phiếu;

Performing necessary procedures and works to notify relevant information on Conversion Prices, Conversion Procedures and other procedures and works related to Bonds conversion proceeds;

- (d) Thực hiện các thủ tục, công việc cần thiết để đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và đăng ký lưu ký bổ sung tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam toàn bộ số lượng cổ phiếu thực tế phát hành theo phương án nêu trên;

Carrying out necessary procedures and work to register for additional listing at the Ho Chi Minh City Stock Exchange and to register additional depository at the Vietnam Securities Depository all actual number of shares issued according to the aforementioned plan;

- (e) 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 đến việc thay đổi Vốn điều lệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

Amending the Company's Charter on the Charter Capital and registering the change of the Charter Capital with a competent body on the Company's business registration certificate;

- (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 việc phát hành;

Deciding the other related issues and performing related works that the BOD or the Chairman deems necessary in connection with the issuance;

- (g) Tùy từng trường hợp cụ thể, HĐQT ủy quyền cho Tổng Giám đốc để thực hiện một phần hoặc toàn bộ công việc nêu trên.

Depending on specific case, the BOD authorizes the Chief Executive Officer to perform a part of or all of the above tasks.

3. Các nội dung tại Mục 1, Mục 2 Tờ trình này thay thế cho Nghị quyết 19, Nghị quyết 02 và Nghị quyết 14.

3. The contents specified in Clause 1, Clause 2 of this Proposal will replace the Resolution 19, the Resolution 02 and the Resolution 14.

4. Kính trình ĐHCĐ xem xét và thông qua./.

4. 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
OF THE BOARD**

**CÔNG TY
CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ
ĐỊA ỐC
NO VA**
BUI THÀNH NHƠN