

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  
SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM  
Independence – Freedom - Happiness

Số/No: 224./2025-CV-NVLG  
V/v CBTT liên quan đến Nghị quyết của Hội đồng quản  
trị và Tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông bất thường  
Disclosure of information related to the Resolution of the  
Board of Directors and Documents of the Company's  
2025 Extraordinary General Meeting of Shareholders

TP. HCM, ngày 16 tháng 7 năm 2025  
HCMC, July 16<sup>th</sup>, 2025

**Kính gửi/Dear:** Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
State Securities Committee  
Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM  
Ho Chi Minh City Stock Exchange  
Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội  
Hanoi Stock Exchange

Tổ chức đăng ký niêm yết : CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA  
Listing registration organization: NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION  
Tên tiếng Anh : No Va Land Investment Group Corporation  
Name in foreign language: : No Va Land Investment Group Corporation  
Tên viết tắt : Novaland Group Corp  
Short 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](http://www.novaland.com.vn)

Theo yêu cầu công bố thông tin ("**CBTT**") của Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về CBTT trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("**Công Ty**") kính gửi công văn CBTT liên quan đến các tài liệu sau:

1. Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 41./2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 15/07/2025 thông qua chương trình hợp, tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông ("**ĐHĐCĐ**") bất thường của Công Ty và thông qua việc ký thỏa thuận khung bồi hoàn với các bên bảo đảm.
2. Dự thảo chương trình hợp ĐHĐCĐ bất thường năm 2025;
3. Tài liệu họp ĐHĐCĐ bất thường năm 2025 của Công Ty, bao gồm:
  - a) Mẫu Thư mời họp; Mẫu Giấy ủy quyền tham dự và biểu quyết tại cuộc họp ĐHĐCĐ bất thường năm 2025;
  - b) Dự thảo Quy chế làm việc và biểu quyết tại cuộc họp ĐHĐCĐ bất thường năm 2025;
  - c) Mẫu Thẻ biểu quyết tại cuộc họp ĐHĐCĐ bất thường năm 2025;
  - d) Mẫu Phiếu biểu quyết tại cuộc họp ĐHĐCĐ bất thường năm 2025;
  - e) Tờ trình của HĐQT và Dự thảo Nghị quyết ĐHĐCĐ về phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợ.



In accordance with the disclosure requirement ("CBTT") of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, issued by the Ministry of Finance providing guidelines on disclosure in the securities market, No Va Land Investment Group Corporation (the "Company") respectfully submits the disclosure letter relating to following documents:

1. The Resolution of the Board of Directors No. 41/2025-NQ.HĐQT-NVLG dated July 15<sup>th</sup>, 2025 approving Tentative meeting agenda of the 2025 Extraordinary General meeting of shareholders ("EGM") and approving the Company's execution of the Framework Reimbursement Agreement;
2. Tentative meeting agenda of the EGM 2025;
3. The documents for the EGM 2025, including:
  - The template Invitation Letter and the template Power of Attorney for attending and voting at the EGM 2025;
  - The Draft Regulations on working procedures and voting at the EGM 2025;
  - The template Voting Card for the EGM 2025;
  - The template Voting Ballot for the EGM 2025;
  - The BOD' Proposal and the Draft Resolution of the GMS regarding the Plan for private placement for debt swap.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công Ty: Quan hệ Đầu tư – Công bố thông tin – Văn bản Công bố thông tin: <https://www.novaland.com.vn/quan-he-dau-tu/cong-bo-thong-tin/van-ban-cong-bo-thong-tin>.

This information has been published on the Company's website: Investor Relations – Information Disclosure – Announcements: <https://www.novaland.com.vn/en-US/investor-relations/information-disclosure/announcements>.

Trân trọng.

Best regard.

**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 ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT/

LEGAL REPRESENTATIVE



BUI THANH NHON

BUI THANH NHON

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHAIRMAN OF THE BOARD OF DIRECTORS



5/



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  
SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM  
Independence - Freedom - Happiness

Số/ No.: 44./2025-NQ.HĐQT-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 7 năm 2025  
Ho Chi Minh City, July 15<sup>th</sup>, 2025

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

### 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 dated June 17, 2020 and implementing regulations;
- 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 Đại hội đồng cổ đông ("ĐHĐCĐ") số 26/2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 28/12/2023 về việc thông qua thỏa thuận khung bồi hoàn cho bên bảo đảm ("NQ ĐHĐCĐ 26/2023");  
The Resolution of the General meeting of shareholders ("GMS") No. 26/2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG dated December 28th, 2023 approved the framework agreement on reimbursement ("GMS Resolution 26/2023");
- Nghị quyết ĐHĐCĐ số 14/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 24/4/2025 về việc sửa đổi một số nội dung của thỏa thuận khung bồi hoàn đã được phê duyệt tại NQ ĐHĐCĐ 26/2023 ("NQ ĐHĐCĐ 14/2025");  
The Resolution of the GMS No. 14/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG dated April 24<sup>th</sup>, 2025 approved the amendments the framework agreement on reimbursement which approved by the GMS Resolution 26/2023 ("GMS Resolution 26/2023");
- Nghị quyết Hội đồng quản trị ("HĐQT") số 31/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 13/6/2025 về việc chốt ngày đăng ký cuối cùng để lập danh sách cổ đông thực hiện quyền tham dự cuộc họp ĐHĐCĐ bất thường;  
The Resolution of the Board of Directors ("BOD") No. 31/2025-NQ.HĐQT-NVLG dated June 13<sup>th</sup>, 2025 on designation of the record date for the list of shareholders entitled to attend the Extraordinary meeting of the GMS;
- Nghị quyết HĐQT số 32/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 13/6/2025 về việc giao Tổng Giám đốc ("TGD") thương lượng, đàm phán việc ký kết thỏa thuận khung bồi hoàn với các bên bảo đảm;  
The Resolution of the BOD No. 32/2025-NQ.HĐQT-NVLG dated June 13<sup>th</sup>, 2025 approved the authorization of the CEO to negotiate and discuss for entering into the framework agreement on

reimbursement;

- Biên bản họp HĐQT số 30/2025-BB.HĐQT-NVLG thông qua ngày 15/7/2025;  
The Meeting minutes of the BOD No. 30/2025-BB.HĐQT-NVLG dated July 15<sup>th</sup>, 2025;

## QUYẾT NGHỊ RESOLVE

**ĐIỀU 1:** Thông qua Dự thảo Chương trình họp ĐHĐCĐ bất thường năm 2025 đính kèm Nghị quyết này.

**ARTICLE 2:** Approve the Draft Agenda of the Extraordinary General Meeting of Shareholders ("EGM") 2025, which is attached to this Resolution.

**ĐIỀU 2:** Thông qua các tài liệu cho cuộc họp ĐHĐCĐ bất thường năm 2025, bao gồm:

- Mẫu Thư mời họp; Mẫu Giấy ủy quyền tham dự và biểu quyết tại cuộc họp ĐHĐCĐ bất thường năm 2025;
- Dự thảo Quy chế làm việc và biểu quyết tại cuộc họp ĐHĐCĐ bất thường năm 2025;
- Mẫu Thẻ biểu quyết tại cuộc họp ĐHĐCĐ bất thường năm 2025;
- Mẫu Phiếu biểu quyết tại cuộc họp ĐHĐCĐ bất thường năm 2025;
- Tờ trình của HĐQT và Dự thảo Nghị quyết ĐHĐCĐ về phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợ.

**ARTICLE 2:** Approve the documents for the EGM 2025, including:

- The template Invitation Letter and the template Power of Attorney for attending and voting at the EGM 2025;
- The Draft Regulations on working procedures and voting at the EGM 2025;
- The template Voting Card for the EGM 2025;
- The template Voting Ballot for the EGM 2025;
- The BOD' Proposal and the Draft Resolution of the GMS regarding the Plan for private placement for debt swap.

**ĐIỀU 3:** HĐQT thống nhất trao quyền cho Chủ tịch HĐQT của Công Ty tiến hành các thủ tục cần thiết theo quy định pháp luật, bao gồm nhưng không giới hạn việc ký ban hành các tài liệu gửi cho Cổ đông, lựa chọn hình thức trình bày các tờ trình phù hợp với quy định của pháp luật và các công việc cần thiết khác để hoàn tất các nội dung nêu tại Điều 1, Điều 2 Nghị quyết này.





**ĐIỀU 6:** Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Các thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, các Phòng/Ban và cá nhân có liên quan của Công Ty chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này./.

**ARTICLE 6:** *This Resolution will take effect from the signing date. The BOD's members, Board of Management, related Departments and other related individuals of the Company are responsible for conducting this Resolution./.*

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



BÙI THÀNH NHƠN





**CHƯƠNG TRÌNH HỌP**  
**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2025**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA**  
**TENTATIVE MEETING AGENDA**

**THE 2025 EXTRAORDINARY GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS**  
**OF NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION**

**Thời gian:** 13:00 - 15:00, Thứ Năm, ngày 07 tháng 08 năm 2025

**Time:** 13:00 - 15:00, Thursday, August 7<sup>th</sup>, 2025

**Địa điểm:** Clubhouse - NovaWorld Phan Thiet Golf Club, Hòn Giỏ - Thuận Quý, Thôn Tiến Hòa, Phường Tiến Thành, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam

**Venue:** Clubhouse - NovaWorld Phan Thiet Golf Club, Hon Gio - Thuan Quy, Tien Hoa Hamlet, Tien Thanh Ward, Lam Dong Province, Vietnam

Thời gian Time	Nội dung chương trình Meeting agenda
<b>Thủ tục khai mạc Đại hội đồng Cổ đông bất thường năm 2025 (ĐHĐCĐ)</b> <b>Opening Ceremony of the 2025 Extraordinary General Meeting of Shareholders (EGM)</b>	
13:00 - 13:30	Công ty đón tiếp Cổ đông tham dự ĐHĐCĐ: Ban Kiểm tra tư cách Cổ đông kiểm tra tư cách Cổ đông tham dự và phát tài liệu cuộc họp cho Cổ đông. <i>Welcome Shareholders to attend the EGM: Shareholders' Eligibility Verification Committee verify Shareholders' eligibility and delivery EGM documents.</i>
13:30 - 13:35	Giới thiệu thành phần tham dự ĐHĐCĐ. <i>Introduction on Participants.</i>
	Giới thiệu Hội đồng Quản trị (HĐQT). <i>Introduction on the Board of Directors (BOD).</i>
	Giới thiệu Ban Lãnh đạo. <i>Introduction on the Executive Board.</i>
	Giới thiệu Khách mời. <i>Introduction on the Honored Guests.</i>
13:35 - 13:45	Giới thiệu Ban Kiểm tra tư cách Cổ đông. <i>Introduction on the Shareholders' Eligibility Verification Committee.</i>
	Trình bày Biên bản kiểm tra tư cách Cổ đông tại ĐHĐCĐ. <i>Present Minutes of the verification of qualification of Shareholders at the EGM.</i>
13:45 - 13:55	Giới thiệu và thông qua Quy chế làm việc và biểu quyết tại ĐHĐCĐ. <i>Introduction and approval of the Regulation on organization and voting at the EGM.</i>

Thời gian <i>Time</i>	Nội dung chương trình <i>Meeting agenda</i>
	Giới thiệu và thông qua Chương trình làm việc tại ĐHĐCĐ. <i>Introduction and approval of EGM agenda.</i>
13:55 - 14:05	Theo Điều lệ Công ty, Quy chế làm việc và biểu quyết đã được ĐHĐCĐ thông qua, Chủ tịch HĐQT Công ty đồng thời là Chủ tọa ĐHĐCĐ chỉ định thành phần Đoàn Chủ tịch và Ban Thư ký ĐHĐCĐ. Chủ tọa ĐHĐCĐ đề cử Ban Kiểm phiếu. <i>Pursuant to the Company's Charter and Regulation on organization and voting at the EGM, Chairman of the BOD will be the Chairperson, shall appoint Members of Chairing Board and Secretary Committee. The Chairperson shall appoint the Board of Voting.</i>
	Giới thiệu Đoàn Chủ tịch. <i>Introduction on Members of Chairing Board.</i>
	Giới thiệu Ban Thư ký. <i>Introduction on the Secretary Committee.</i>
	Giới thiệu và thông qua Ban kiểm phiếu. <i>Introduction and approval of the Board of Voting.</i>
14:05 - 14:15	Phát biểu khai mạc của Chủ tịch HĐQT. <i>Opening speech of Chairman of the BOD.</i>
<b>Trình bày, biểu quyết và thông qua các Tờ trình của HĐQT</b> <b><i>Presentation, voting and approval of Proposals of the BOD</i></b>	
14:15 - 14:20	Các Tờ trình thông qua tại ĐHĐCĐ, chi tiết như sau: <i>Proposals for approval at the EGM, details are as follows:</i> (1) Phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợ; <i>Plan for private placement for debt swap;</i> (2) Và các vấn đề khác (nếu có). <i>And other issues (If any).</i>
14:20 - 14:30	Thảo luận và giải đáp thắc mắc của Cổ đông. <i>Discussion, questions and answers at the EGM.</i>
14:30 - 14:35	Bỏ phiếu thông qua các vấn đề tại ĐHĐCĐ. <i>Voting by Voting paper at the EGM.</i>
14:35 - 14:40	Công bố kết quả biểu quyết đối với Tờ trình của HĐQT theo Biên bản kiểm phiếu. <i>Announce Voting Results of Proposal of the BOD through Voting Minutes.</i>
14:40 - 14:50	Trình bày Biên bản họp ĐHĐCĐ. <i>Present Meeting Minutes of the EGM.</i>
	Biểu quyết thông qua nội dung Biên bản họp ĐHĐCĐ.



Thời gian <i>Time</i>	Nội dung chương trình <i>Meeting agenda</i>
	<i>Vote and approve Meeting Minutes of the EGM.</i>
<b>Thủ tục bế mạc ĐHĐCĐ</b> <i>Closing session of the EGM</i>	
14:50 - 15:00	Tuyên bố bế mạc ĐHĐCĐ. <i>State for closing session of the EGM.</i>

TP. Hồ Chí Minh, ngày .... tháng 07 năm 2025  
Ho Chi Minh City, July....., 2025

**THƯ MỜI HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2025**  
**INVITATION LETTER OF THE 2025 EXTRAORDINARY GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS**

Kính gửi Quý Cổ đông/ Dear Shareholder:

Số CMND/ CCCD/ Căn cước/ Hộ chiếu/ Văn bản khác/  
Identity Card/ Citizenship Card/ Passport/ Another document:

Địa chỉ/ Address:

Ngày cấp/ Date of issue:

Số cổ phần sở hữu/ Number of owned shares:  
.....cổ phần/ shares

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công Ty") trân trọng kính mời Quý Cổ đông tham dự cuộc họp Đại hội đồng Cổ đông bất thường năm 2025 ("ĐHĐCĐ bất thường") với thông tin chi tiết như sau:  
The Board of Directors of No Va Land Investment Group Corporation (the "Company") hereby invites Esteemed Shareholders of the Company to attend the 2025 Extraordinary General Meeting of Shareholders ("EGM") as follows:

- Thời gian/ Time: 13:00 – 15:00**, Thứ Năm, ngày 07 tháng 08 năm 2025/ Thursday, August 7<sup>th</sup>, 2025
- Địa điểm/ Venue: Clubhouse - NovaWorld Phan Thiet Golf Club/ Clubhouse - NovaWorld Phan Thiet Golf Club** (Hòn Giò - Thuận Quý, Thôn Tiên Hòa, Phường Tiên Thành, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam/ Hon Gio – Thuan Quy, Tien Hoa Hamlet, Tien Thanh Ward, Lam Dong Province, Vietnam)
- Nội dung họp/ Meeting content:** Thảo luận các vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ như được đề cập tại Tài liệu họp/ Discussing issues within the authority of the General Meeting of Shareholders as mentioned in the meeting documents.
- Đối tượng tham dự/ Participants:** Cổ đông có quyền dự họp ĐHĐCĐ bất thường theo Danh sách Cổ đông chốt đến hết ngày 04/07/2025 do Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam ("VSDC") cung cấp/ The Shareholder, whose name appears in the List of Shareholders at the record date of July 4<sup>th</sup>, 2025 issued by the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation ("VSDC"), shall be entitled to attend EGM.
- Đăng ký tham dự Đại hội/ The procedure of participation:**  
Quý Cổ đông có thể ủy quyền cho cá nhân/ tổ chức khác dự họp và biểu quyết (theo mẫu Giấy ủy quyền ở mặt sau).  
The Shareholders can authorize other individual/organization to attend and vote on their behalf (the Proxy Letter template is on the back).  
Cổ đông hoặc Đại diện theo ủy quyền khi tham dự họp vui lòng thực hiện theo hướng dẫn nêu tại Thông báo họp ĐHĐCĐ bất thường của Công Ty đăng tải trên Website: <https://www.novaland.com.vn/quan-he-dau-tu/dai-hoi-dong-co-dong/2025>  
The Shareholders or Authorized representative are kindly requested to follow the instructions provided in the Company's Announcement of the EGM at Website: <https://www.novaland.com.vn/en-US/investor-relations/gms/2025-1>
- Tài liệu họp ĐHĐCĐ/ Documents for EGM:** Quý Cổ đông vui lòng tham khảo tại Website Công Ty (Mục Quan hệ Đầu tư - Đại hội đồng Cổ đông - 2025): <https://www.novaland.com.vn/quan-he-dau-tu/dai-hoi-dong-co-dong/2025> hoặc quét mã QR code bên dưới/ Please kindly refer to The Company's Website for details (Investor Relations - GMS - 2025): <https://www.novaland.com.vn/en-US/investor-relations/gms/2025-1> or scan below QR code.

Rất mong Quý Cổ đông thu xếp thời gian tham dự đầy đủ và đúng giờ.  
Your attendance and participation are highly appreciated.

Trân trọng/ Sincerely yours,  
TM. Hội đồng Quản trị/ On behalf of the Board of Directors

Vui lòng quét mã QR để xem tài liệu  
Please scan below QR code



**BÙI THÀNH NHƠN**  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị/ Chairman of the Board of Director



## GIẤY ỦY QUYỀN/ PROXY LETTER

V/v: Tham dự và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng Cổ đông bất thường năm 2025  
Re.: The exercise of Shareholder rights at the 2025 Extraordinary General Meeting of Shareholders

Tên Cổ đông/ Name of Shareholder: .....  
Địa chỉ/ Trụ sở chính/ Address/ Head Office: .....  
Số CMND/ CCCD/ Hộ chiếu/ Văn bản khác/ Identity Card/ Citizenship Card/ Passport/ Another document: .....  
Ngày cấp/ Date of issue: .....  
Họ tên Người đại diện theo pháp luật (nếu có)/ Full name of Legal representative (if any): .....  
Chức vụ/ Title: .....  
Số cổ phần sở hữu/ Number of shares owned: .....

Theo Thư mời họp Đại hội đồng Cổ đông bất thường năm 2025 (“ĐHĐCĐ bất thường”) được tổ chức vào ngày 07/08/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (“Công Ty”), Tôi/ Chúng tôi xin xác nhận ủy quyền tham dự, biểu quyết và thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác của Cổ đông tại ĐHĐCĐ bất thường của Công Ty như sau:  
According to the Invitation Letter of the 2025 Extraordinary General Meeting of Shareholders (“EGM”) of No Va Land Investment Group Corporation (the “Company”) which will be held on August 7<sup>th</sup>, 2025, I/ We would like to confirm my/our authorization to attend, vote and exercise other rights and obligations at the EGM as follows:

Vui lòng đánh dấu “✓” vào 01 ô được lựa chọn/ Please tick “✓” in 01 selected box:

☐ Ủy quyền cho Ông/Bà có tên sau đây/ Hereby authorize to Mr./ Ms.:

Họ và tên/ Full name: .....  
Số CMND/ CCCD/ Căn cước/ Hộ chiếu/ Văn bản khác/ ID card/ Citizenship Card/ Passport/ Another document: .....  
Ngày cấp/ Date of issue: .....  
Nơi cấp/ Place of issue: .....  
Địa chỉ/ Address: .....

Hoặc/Or

Ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng Quản trị hoặc Tổng Giám đốc của Công Ty/ Hereby authorize to Chairman of the Board or Chief Executive Officer of the Company:

- ☐ Ông BUI THÀNH NHƠN – Chủ tịch HĐQT/ Mr. BUI THANH NHON – Chairman of the Board  
☐ Ông DƯƠNG VĂN BẮC – Tổng Giám đốc/ Mr. DUONG VAN BAC - Chief Executive Officer

(Vui lòng chỉ chọn một (01) ô tương ứng với tên người được ủy quyền/ Please tick one (01) box with the name of the Authorized person)

Người được ủy quyền được đại diện cho Tôi/ Chúng tôi tham dự, biểu quyết toàn bộ các vấn đề và thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác của Cổ đông với toàn bộ số cổ phần của Tôi/ Chúng tôi (Số cổ phần được ủy quyền) tại ĐHĐCĐ bất thường của Công Ty được tổ chức vào ngày 07/08/2025.

The Proxy is permitted to attend the Company's EGM which will be held on August 7<sup>th</sup>, 2025 and exercise the Shareholder's rights with all Shareholders's owned shares (The authorized shares).

Tôi/ Chúng tôi hiểu rõ tính chất, hậu quả pháp lý và chịu hoàn toàn trách nhiệm về việc ủy quyền này và cam kết tuân thủ nghiêm chỉnh các quy định hiện hành của pháp luật và Điều lệ Công Ty, đồng thời cam kết không có bất kỳ khiếu nại, kiện tụng gì đối với Công Ty.

I/ We understand all legal consequences and take responsibility for my/ our authorization. I/ We will undertake that I/ we comply with the regulations in accordance with the law as well as the Company's Charter. I/ We commit not to sue the Company for my/ our authorization.

Giấy ủy quyền này có hiệu lực kể từ ngày ký cho đến hết ngày 07/08/2025.

This Proxy Letter will be effective from the date of signing to end of August 7<sup>th</sup>, 2025.

**Người được ủy quyền/ The Proxy Grantor**

(Ký ghi rõ họ tên/ Signature with the full name)

Ngày/Date ..... tháng/month ..... năm/year 2025

**Người ủy quyền/ The Proxy**

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu nếu Cổ đông là tổ chức)

(Signature with full name, stamped if institutional shareholder)

### Lưu ý/Notes:

Để thuận tiện cho việc ghi nhận ủy quyền của Cổ đông, các trường hợp ủy quyền vui lòng gửi Giấy ủy quyền về Văn phòng Công Ty tại địa chỉ: 65 Nguyễn Du, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam hoặc Cổ đông sử dụng email đã đăng ký với VSDC để gửi Giấy ủy quyền đến Email: ir@novaland.com.vn trước ngày 05/08/2025.

To facilitate the recording of Shareholder authorizations, please send the Power of Attorney to the Company's Office at the address: 65 Nguyen Du Street, Saigon Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam. Alternatively, Shareholders may use the email registered with VSDC to send the Power of Attorney to: ir@novaland.com.vn by August 5, 2025.

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  
SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM  
Independence - Freedom - Happiness

**QUY CHẾ LÀM VIỆC VÀ BIỂU QUYẾT**  
**TẠI CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2025**  
**REGULATION ON ORGANIZATION AND VOTING**  
**AT THE 2025 EXTRAORDINARY GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS**

**CHƯƠNG I. NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**  
**CHAPTER I. GENERAL PROVISIONS**

**Điều 1. Phạm vi áp dụng**

**Article 1. Scope of application**

Quy chế này áp dụng cho việc tổ chức và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng Cổ đông bất thường năm 2025 (“**ĐHĐCĐ**”) của Công Ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (“**Công Ty**”).

*This Regulation is applied for organization and voting at the 2025 Extraordinary General Meeting of Shareholders (“**EGM**”) of No Va Land Investment Group Corporation (the “**Company**”).*

**Điều 2. Mục đích áp dụng**

**Article 2. Purpose of application**

Quy chế này quy định cụ thể trình tự, thủ tục để các Cổ đông, Người được ủy quyền dự họp và các bên tham gia ĐHĐCĐ tiến hành ĐHĐCĐ.

*This Regulation provides Shareholders, their Authorized Representatives, and other EGM participants the order and procedures to attend the EGM.*

**Điều 3. Đối tượng áp dụng**

**Article 3. Entities of application**

Quy chế này áp dụng đối với Cổ đông, Người được ủy quyền dự họp và các bên tham gia ĐHĐCĐ.

*This Regulation applies to Shareholders, their Authorized Representatives, and other participants in EGM.*

**CHƯƠNG II. CỔ ĐÔNG, CÁC BÊN THAM GIA ĐHĐCĐ BẤT THƯỜNG**  
**CHAPTER II. SHAREHOLDERS AND THE EGM PARTICIPANTS**

**Điều 4. Cổ đông tham dự ĐHĐCĐ**

**Article 4. Shareholders attending the EGM**

**4.1 Điều kiện tham dự ĐHĐCĐ**

**Conditions for attending the EGM**

Là Cổ đông sở hữu cổ phần của Công Ty có tên trong Danh sách Cổ đông của Công Ty tại ngày đăng ký cuối cùng để lập Danh sách Cổ đông có quyền tham dự ĐHĐCĐ hoặc là người được các Cổ đông này ủy quyền tham dự họp lệ.



*To be the Shareholder whose name is in the List of Shareholders entitled to attend EGM at the record date or their authorized representatives as confirmed via the Proxy Letter.*

#### 4.2 Cách thức đăng ký tham dự ĐHĐCĐ

*Method for registration to attend the EGM*

a) **Cổ đông hoặc Người được ủy quyền cần mang theo các giấy tờ sau:**

*Shareholders or their authorized representatives are required to bring along with documents as follows:*

- **Đối với Cổ đông là cá nhân:** Bản chính giấy tờ pháp lý của cá nhân đã đăng ký thông tin người sở hữu chứng khoán với VSDC (Giấy Chứng minh nhân dân/Thẻ căn cước công dân/Thẻ Căn cước/Hộ chiếu/văn bản khác);
- **For individual shareholders:** The original legal document of the individual used to register securities ownership information with VSDC (National ID Card/Citizen ID Card/Personal Identification Card/Passport/other relevant documents);
- **Đối với Người đại diện theo pháp luật của cổ đông là tổ chức:**
  - (i) Bản sao chứng thực Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy phép hoạt động (“**Giấy Tờ Doanh Nghiệp**”); và
  - (ii) Bản chính giấy tờ có thông tin Người đại diện theo pháp luật được thể hiện trên Giấy Tờ Doanh Nghiệp.

**For the Legal representative of a corporate shareholder:**

- (i) A notarized copy of the Enterprise Registration Certificate/Operating License (“**Enterprise Documents**”); and
- (ii) The original document containing information about the legal representative as stated in the Enterprise Documents.
- **Đối với trường hợp nhận ủy quyền:**
  - (i) Giấy ủy quyền theo mẫu của Công Ty đã gửi cho Cổ đông hoặc email Cổ đông xác nhận với Công Ty về việc ủy quyền (áp dụng trong trường hợp cổ đông nhận được Thông báo mời họp thông qua email mà Cổ đông đã đăng ký với VSDC) hoặc văn bản ủy quyền khác mà Công Ty có thể xác thực việc ủy quyền của Cổ đông (ví dụ: công chứng, chứng thực chữ ký hoặc bên thứ ba có thẩm quyền xác nhận việc ủy quyền hoặc hình thức xác thực khác phù hợp với quy định pháp luật) (“**Giấy Ủy Quyền**”); và
  - (i) Bản chính giấy tờ có thông tin người nhận ủy quyền được thể hiện trong Giấy Ủy Quyền.

**In case of authorization:**

- (i) A Power of Attorney in the form provided by the Company or in the form of an email from the Shareholder confirming the authorization to the Company (applicable in cases where the Shareholder receives the meeting invitation via the email registered with VSDC), or another authorization document that the Company can verify as valid authorization from the Shareholder (e.g., notarization, signature certification, confirmation by a competent third party, or other forms of verification in accordance with legal regulations) and confirmed by the Shareholder via the email registered with VSDC,

or a Power of Attorney prepared in accordance with civil law regulations (“Power of Attorney”); and

(ii) The original document containing information about the authorized representative as stated in the Power of Attorney.

- b) Cổ đông hoặc Người được ủy quyền xuất trình các giấy tờ trên cho Ban Kiểm tra tư cách Cổ đông và nhận Phiếu biểu quyết và Thẻ biểu quyết.

*Shareholders or authorized representatives shall present the materials as mentioned above to The Shareholders' Eligibility Verification Committee, then receive Voting Paper and Voting Card.*

- c) Cổ đông có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác để thay mặt mình tham dự và biểu quyết tại ĐHĐCĐ. Người được ủy quyền tham dự ĐHĐCĐ không được ủy quyền lại cho người khác tham dự ĐHĐCĐ.

*Shareholders may authorize their attorneys in writing to attend and exercise their rights at the EGM. The authorized representatives shall not be allowed to authorize to third party attending the EGM.*

- d) Trường hợp hòm phiếu chưa được niêm phong, Cổ đông hoặc Người được ủy quyền dự họp đến sau khi ĐHĐCĐ đã khai mạc vẫn có quyền đăng ký tham dự cuộc họp ĐHĐCĐ với Ban Kiểm tra tư cách Cổ đông, nhận Phiếu biểu quyết, Thẻ biểu quyết và có quyền tham gia biểu quyết ngay sau khi đăng ký, trong trường hợp này, hiệu lực của những nội dung đã được biểu quyết trước đó (nếu có) không thay đổi. Chủ tọa không có trách nhiệm dừng cuộc họp để cho Cổ đông đến muộn đăng ký.

*In case the voting box has not yet been sealed, the Shareholders or authorized representatives still have the right to register with The Shareholder's Eligibility Verification Committee for receiving Voting Paper, Voting Card and has the right to vote after registration; in this case, the effect of the issues voted on previously (if any) shall remain unchanged. The Meeting Chairperson is not responsible for stopping the meeting for in such case.*

- e) Cổ đông hoặc Người được ủy quyền dự họp phải ứng xử văn minh, lịch sự, không gây mất trật tự, ngăn cản tiến triển bình thường của ĐHĐCĐ và tôn trọng kết quả làm việc tại ĐHĐCĐ. Việc ghi âm, ghi hình của Cổ đông hoặc Người được ủy quyền dự họp tại ĐHĐCĐ phải được thông báo công khai và phải được chấp thuận trước bởi Chủ tọa ĐHĐCĐ.

*Shareholders or authorized representatives must be polite, refrain from causing disorder, and not impede the normal progress of the EGM, respect the results the meeting's result at the EGM. All voice recordings or images taken by Shareholders or authorized representatives during the meeting must be publicly disclosed and prior approved by the Meeting Chairperson.*

- f) Cổ đông hoặc Người được ủy quyền dự họp phải tuân thủ các quy định trong Quy chế này, Điều lệ Công Ty và quy định của Luật Doanh nghiệp khi tham dự ĐHĐCĐ.

*Shareholders or authorized representatives must comply with this Regulation, the Company's Charter, and the Law on Enterprise while attending the meeting.*

## **Điều 5. Đoàn Chủ tịch, Chủ tọa ĐHĐCĐ**

### **Article 5. The Meeting Presidium, the Meeting Chairperson**

- 5.1 Đoàn Chủ tịch bao gồm Chủ tịch Hội đồng Quản trị (“HĐQT”), Tổng Giám đốc và thành viên khác do Chủ tọa chỉ định. Chủ tịch HĐQT làm Chủ tọa ĐHĐCĐ và là người chủ trì ĐHĐCĐ.

*The Meeting Presidium consist of Chairman of the Board of Directors (“BOD”), the Chief Executive Officer as person assigned by the Meeting Chairperson. The Chairman of BOD shall be the Meeting Chairperson, who shall preside at the meeting.*

- 5.2 Đoàn Chủ tịch sẽ thực hiện các công việc nhằm hỗ trợ việc điều hành cuộc họp ĐHĐCĐ của Chủ tọa.  
*The Meeting Presidium shall conduct works to support the Meeting Chairperson presiding the EGM.*

5.3 Quyền và nghĩa vụ của Chủ tọa:

*Rights and obligations of the Meeting Chairperson:*

- Điều hành các hoạt động của ĐHĐCĐ theo chương trình đã được ĐHĐCĐ thông qua;  
*To execute the operations of EGM according to the agenda ratified by EGM;*
- Có quyền quyết định về trình tự, thủ tục và các sự kiện phát sinh ngoài chương trình của ĐHĐCĐ, bao gồm nhưng không giới hạn:  
*To decide the procedures and matters arising out of the agenda of the EGM, including but not limited to:*
  - Trả lời những vấn đề do ĐHĐCĐ yêu cầu hoặc chỉ định người trả lời hoặc có quyền không trả lời hoặc chỉ ghi nhận các ý kiến đóng góp của Cổ đông nếu có các nội dung đóng góp, kiến nghị nằm ngoài nội dung xin ý kiến ĐHĐCĐ;  
*Response or assign a representative to response Shareholders’s concern or have the right not to respond or only record the opinions in case such comments are beyond the scope of what was asked;*
  - Tạm dừng hoặc hoãn cuộc họp ĐHĐCĐ nếu có người dự họp có hành vi cản trở, đe dọa, gây rối trật tự, có nguy cơ làm cho cuộc họp không được tiến hành một cách công bằng và hợp pháp; hoặc có quyền trục xuất ra khỏi cuộc họp đối với những người có biểu hiện cản trở, đe dọa, gây rối, không tuân thủ sự điều hành của Chủ tọa và Đoàn Chủ tịch để cuộc họp ĐHĐCĐ tiến hành theo đúng quy định pháp luật;  
*Suspend or delay the EGM in the case of the meeting participant disrupts the order and threatens to obstruct the fair and legal progress of the meeting; or to be able to expel those who act to obstruct, disrupt the meeting, against the Meeting Chairperson and the Meeting Presidium’s direction on proceeding the EGM under laws.*
- Thực hiện các công việc khác phù hợp với Điều lệ Công Ty và quy định của Pháp luật để điều hành ĐHĐCĐ.  
*To conduct other works that be in accordance with the Company’s Charter and laws to proceed the EGM.*

## **Điều 6. Ban Kiểm tra tư cách Cổ đông**

### **Article 6. The Shareholder’s Eligibility Verification Committee**

- 6.1 Ban Kiểm tra tư cách Cổ đông gồm 02 (hai) Thành viên do Chủ tọa chỉ định.

*The Shareholder’s Eligibility Verification Committee consists of 02 (two) Members assigned by the Meeting Chairperson.*

- 6.2 Ban Kiểm tra tư cách Cổ đông có quyền và trách nhiệm:

*The Shareholder’s Eligibility Verification Committee has following rights and obligations:*

- Kiểm tra tư cách của Cổ đông hoặc Người được ủy quyền dự họp; yêu cầu Cổ đông hoặc Người được ủy quyền dự họp xuất trình Thư mời họp, giấy tờ đã đăng ký thông tin người sở

hữu chứng khoán với VSDC (Giấy Chứng minh nhân dân/Thẻ căn cước công dân/Thẻ Căn cước/Hộ chiếu/văn bản khác), Giấy ủy quyền hợp lệ (trường hợp là Người được ủy quyền dự họp) để đối chiếu Danh sách Cổ đông và xác định tư cách tham dự họp hợp lệ của Cổ đông hoặc Người được ủy quyền dự họp;

*To check the eligibility of Shareholders or their authorized representatives; to request Shareholders or their authorized representatives to present their Original documents registering securities owner information with VSDC (The Identity Card/ Citizenship Card/Passport/another document), valid Proxy Letter (in case the Shareholder authorizes their representative to attend the EGM) for checking with the List of Shareholders and determining the eligibility of Shareholders or their authorized representatives;*

- Phát Phiếu biểu quyết và Thẻ biểu quyết cho Cổ đông hoặc Người được ủy quyền dự họp;

*To ensure Shareholders or their authorized representatives have the Voting Paper and Voting Card;*

- Báo cáo trước ĐHĐCĐ và chịu trách nhiệm về kết quả kiểm tra tư cách Cổ đông tham dự ĐHĐCĐ trước khi ĐHĐCĐ chính thức được tiến hành.

*To report to EGM and be responsible for the result of vetification the eligibility of Shareholders attending EGM before this EGM has been officially started.*

- Có thể sử dụng thêm nhân sự hỗ trợ và áp dụng công nghệ thông tin để thực hiện các công việc nêu trên.

*Have the right to use supporting personnel and apply information technology to perform the above tasks.*

## **Điều 7. Ban Thư ký**

### **Article 7. The Secretariat**

- 7.1 Thư ký ĐHĐCĐ gồm 01 (một) hoặc 02 (hai) Thành viên do Chủ tọa chỉ định.

*The Secretary of EGM consists of 01 (one) or 02 (two) Members assigned by the Meeting Presidium.*

- 7.2 Thư ký ĐHĐCĐ thực hiện các công việc hỗ trợ Chủ tọa tại ĐHĐCĐ, bao gồm:

*The Secretary of EGM assists the Meeting Chairperson in the EGM, including:*

- Ghi chép đầy đủ, trung thực các nội dung ĐHĐCĐ;

*To record fully and honestly contents of EGM;*

- Tiếp nhận câu hỏi bằng văn bản của Cổ đông hoặc Người được ủy quyền dự họp;

*To receive written questions from the Shareholders or their authorized representatives;*

- Các công việc khác theo phân công của Chủ tọa;

*Other tasks as assigned by the Meeting Chairperson;*

- Thư ký ĐHĐCĐ có thể có một hoặc một số nhân sự hỗ trợ.

*The Secretary of the EGM may have one or more supporting personnel.*

## **Điều 8. Ban Kiểm phiếu**

### **Article 8. The Board of Voting**

- 8.1 Ban Kiểm phiếu gồm 02 (hai) Thành viên do Chủ tọa đề cử và được ĐHĐCĐ bầu, thông qua tại ĐHĐCĐ.

*The Board of Voting consists of 02 (two) Members nominated by the Meeting Chairperson and approved by EGM.*



## 8.2 Ban Kiểm phiếu có nhiệm vụ:

*The Board of Voting has the following obligations:*

- Chuẩn bị hòm phiếu, phổ biến nguyên tắc biểu quyết, cách sử dụng Phiếu biểu quyết, Thẻ biểu quyết, trình tự biểu quyết;  
*To prepare the voting box, to guide the voting principle, how to use Voting Paper and Voting Card, to present voting procedures;*
- Giám sát việc biểu quyết của các Cổ đông hoặc Người được ủy quyền tham dự ĐHĐCĐ;  
*To supervise the voting of Shareholders or their authorized representatives;*
- Kiểm phiếu, tính toán, ghi nhận số cổ phần biểu quyết theo từng nội dung;  
*To check, count and record the votes for each voting content;*
- Báo cáo kết quả kiểm phiếu tại ĐHĐCĐ theo chỉ định của Chủ tọa.  
*To report the voting result to EGM as assigned by the Meeting Chairperson.*

## 8.3 Ban Kiểm phiếu có thể sử dụng một hoặc một số nhân sự hỗ trợ và sử dụng công nghệ thông tin trong việc kiểm tra, ghi nhận và báo cáo kết quả kiểm phiếu.

*The Board of Voting may have one or more supporting personnel and use information technology in checking, recording and reporting ballot counting results.*

## CHƯƠNG III: TIẾN HÀNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

### CHAPTER III: CONDUCT OF THE GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS

#### Điều 9. Điều kiện tiến hành ĐHĐCĐ

##### Article 9. Conditions for holding the EGM

#### 9.1 Cuộc họp ĐHĐCĐ được tiến hành khi có số Cổ đông dự họp và ủy quyền tham dự đại diện trên 50% (năm mươi phần trăm) tổng số cổ phần có quyền biểu quyết theo Danh sách Cổ đông được lập tại thời điểm chốt Danh sách Cổ đông tham dự ĐHĐCĐ;

*The EGM shall be conducted when the number of Shareholders and authorized representatives represent more than 50% (fifty percent) of voting shares on the List of Shareholders as of the record date;*

#### 9.2 Trường hợp quá 60 (sáu mươi) phút kể từ thời điểm khai mạc ĐHĐCĐ được ghi trong nội dung chương trình cuộc họp đã gửi cho các Cổ đông mà số Cổ đông đăng ký tham dự ĐHĐCĐ chưa đại diện đủ tỷ lệ theo Điều 9.1 của Quy chế này thì cuộc họp được xem như chưa đủ điều kiện tiến hành.

*In case there is insufficient number of delegates prescribed in Article 9.1 of this Regulation after 60 (sixty) minutes from the time set for opening the EGM, the meeting shall be canceled.*

#### Điều 10. Tiến hành ĐHĐCĐ

##### Article 10. Conducting the EGM

#### 10.1 Chủ tọa điều khiển cuộc họp ĐHĐCĐ diễn ra theo đúng trình tự, nội dung chương trình đã được ĐHĐCĐ thông qua.

*The Meeting Chairperson proceeds the meeting under the ratified procedure and agenda of the EGM.*

#### 10.2 ĐHĐCĐ thảo luận và thông qua các nội dung chương trình ĐHĐCĐ theo hình thức biểu quyết tại Quy chế này. Chủ tọa sẽ bố trí thời gian hợp lý để thảo luận và biểu quyết từng vấn đề trong chương trình ĐHĐCĐ.

*The contents of the EGM's agenda shall be discussed and approved by voting which prescribed in*

*this Regulation. The Meeting Chairperson shall arrange suitable time to discuss and vote for each content of the EGM's agenda.*

10.3 ĐHĐCĐ sẽ bế mạc sau khi Biên bản họp ĐHĐCĐ được thông qua.

*EGM shall be terminated after the Meeting Minutes and Resolution have been approved.*

## **Điều 11. Phiếu biểu quyết**

### **Article 11. The Voting Paper**

11.1 Khi tiến hành đăng ký Cổ đông, Cổ đông có quyền biểu quyết hoặc Người được ủy quyền dự họp sẽ được cấp 01 (một) hoặc nhiều Phiếu biểu quyết tùy theo nội dung biểu quyết cần thông qua tại ĐHĐCĐ.

*When the Shareholders or authorized representatives register to attend the EGM, they will be provided 01 (one) or more Voting Papers for the ratified contents at the EGM.*

11.2 Giá trị biểu quyết của Phiếu biểu quyết tương ứng với số cổ phần có quyền biểu quyết mà Cổ đông đó sở hữu và được ủy quyền (nếu có) trên tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của các Cổ đông hoặc Người được ủy quyền dự họp có mặt tại ĐHĐCĐ.

*The voting value of the Voting Paper equivalent to the number of voting shares of own and of the proxy (if any) of the total number of voting shares of Shareholders or authorized representatives attending the EGM.*

11.3 Phiếu biểu quyết có thể được mã hóa các thông tin để phục vụ việc kiểm phiếu bằng phần mềm vi tính.

*The Voting Paper is able to be encoded information for voting counting via the computer software.*

11.4 Phiếu biểu quyết **Không hợp lệ** là phiếu thuộc một trong các trường hợp như sau:

*The following Voting Paper shall be considered **invalid**:*

- Phiếu biểu quyết không do Công Ty phát hành; hoặc  
*The Voting Paper is not issued by the Company; or*
- Ghi thêm nội dung, thông tin, ký hiệu khác khi không được Chủ tọa yêu cầu; hoặc  
*The Voting Paper contains additional contents, information and symbols as not requested by the Meeting Chairperson; or*
- Bị gạch xóa, sửa chữa, rách, không còn nguyên vẹn (trường hợp này Cổ đông có thể yêu cầu đổi lại phiếu mới và trả lại phiếu cũ cho Ban Kiểm phiếu, mỗi Cổ đông được yêu cầu đổi Phiếu biểu quyết 01 (một) lần); hoặc  
*Torn, erased, scratched or corrected Voting Paper (In this case, the Shareholders may request to have a new Voting Paper and return the invalid one to The Board of Voting, each of the Shareholders be asked to change the Voting Paper 01 (one) time); or*
- Phiếu không ký và ghi rõ họ tên của Cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền của Cổ đông.  
*The Voting Paper has no signature and full name of the Shareholders or their authorized representatives*

11.5 Trường hợp có bất kỳ nội dung nào trong Phiếu biểu quyết không chọn bất kỳ kết quả biểu quyết nào hoặc chọn từ 02 – 03 (hai – ba) kết quả biểu quyết trong cùng một vấn đề hoặc thay đổi kết quả biểu quyết từ 02 (hai) lần trở lên thì những nội dung biểu quyết đó sẽ được xem là Không có ý kiến; những nội dung còn lại được biểu quyết hợp lệ vẫn có giá trị pháp lý.

*Each issue in the Voting Paper shall be considered no comment if there is some comments or no any*

vote or 02 (two) votes or 03 (three) votes in the same issue or change votes more than 02 (two). The remaining issues are still valid.

- 11.6 Những Phiếu biểu quyết không gửi cho Ban Kiểm phiếu trong quá trình thu phiếu tại Đại hội được xem là không biểu quyết.

*The Voting paper which is not sent to The Board of Voting during the process of Voting collection at the EGM shall be considered **No voting** on all voting issues.*

## **Điều 12. Cách thức biểu quyết**

### **Article 12. Voting procedures**

- 12.1 Khi biểu quyết thông qua nội dung các vấn đề liên quan tại ĐHĐCĐ, Cổ đông hoặc Người được ủy quyền tham dự ĐHĐCĐ tiến hành biểu quyết bằng cách chọn phương án biểu quyết trong Phiếu biểu quyết (Tán thành, Không tán thành hoặc Không có ý kiến).

*The Shareholders or authorized representatives shall vote directly on issues in the Voting Paper that choose the voting options on the Voting Paper (Agree, Disagree or no comments).*

- 12.2 Đối với các vấn đề khác phát sinh thêm tại ĐHĐCĐ sẽ được biểu quyết thông qua bằng cách sử dụng Thẻ biểu quyết, việc biểu quyết được thực hiện theo hướng dẫn của Chủ tọa.

*The other issues arising at the EGM shall be voted via the Voting Card and the Meeting Chairperson shall direct such vote.*

- 12.3 Sau khi Cổ đông tiến hành biểu quyết xong tất cả các vấn đề cần thông qua tại ĐHĐCĐ, Ban Kiểm phiếu tiến hành thu lại tất cả Phiếu biểu quyết và tiến hành kiểm phiếu. Ban Kiểm phiếu có trách nhiệm thông báo kết quả biểu quyết tại ĐHĐCĐ theo chỉ định của Chủ tọa.

*After Shareholders vote all the ratified issues at EGM, the The Board of Voting will collect all Voting Papers to conduct counting voting. The Board of Voting shall announce the result of voting and election at the EGM as assigned by the Meeting Chairperson.*

## **Điều 13. Kiểm phiếu**

### **Article 13. Vote Counting**

- 13.1 Ban Kiểm phiếu thực hiện việc kiểm phiếu theo quy định sau đây:

*The Board of Voting conducts the vote counting as follow:*

- Làm việc tại khu vực do Chủ tọa bố trí;  
*Work at areas arranged by the Meeting Chairperson;*
- Có thể sử dụng các phương tiện kỹ thuật điện tử, nguồn lực do Công ty trang bị, sắp xếp để hỗ trợ việc kiểm phiếu;  
*Be able to use electronic technical facilities, resources prepared by the Company to support the vote counting;*
- Kiểm tra tính hợp lệ của Phiếu biểu quyết;  
*Check the validity of the Voting Paper;*
- Kiểm tra lần lượt từng Phiếu biểu quyết và ghi nhận kết quả kiểm phiếu;  
*Count the Voting Paper one by one and record the voting result;*
- Tính toán và loại bỏ số cổ phần không được quyền biểu quyết của Cổ đông không có quyền biểu quyết (nếu có);  
*Calculate and eliminate shares not to be voting rights (if any);*

- 13.2 Ban Kiểm phiếu có trách nhiệm lập Biên bản kiểm phiếu để thống kê kết quả biểu quyết và báo cáo ĐHĐCĐ theo chỉ định của Chủ tọa.

*The Board of Voting is responsible for making the Minutes of the vote counting and report to EGM as assigned by the Meeting Chairperson.*

#### **Điều 14. Thông báo kết quả Kiểm phiếu**

##### **Article 14. Disclosure the result of voting**

Kết quả kiểm phiếu sẽ được Chủ tọa hoặc người được Chủ tọa chỉ định công bố tại ĐHĐCĐ.

*The result of voting for each issue, which will be The Meeting Chairperson or whom is assigned by the Meeting Chairperson, shall announce at the EGM.*

#### **Điều 15. Thông qua quyết định của ĐHĐCĐ**

##### **Article 15. The ratified Decision of EGM**

- 15.1 Quyết định của ĐHĐCĐ được thông qua khi có số Cổ đông đại diện ít nhất trên 50% (năm mươi phần trăm) tổng số phiếu biểu quyết của tất cả Cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành, trừ trường hợp quy định tại Điều 15.2 của Quy chế này.

*The Resolution of EGM shall be ratified when it is approved by a number of Shareholders that represent more than 50% (fifty percent) of agree votes of attending and voting Shareholders, except for the cases in Article 15.2 of this Regulation.*

- 15.2 Đối với quyết định về loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại; thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh; thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý Công Ty, dự án đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% (ba mươi lăm phần trăm) tổng giá trị tài sản được ghi trong Báo cáo tài chính gần nhất của Công Ty thì phải được số Cổ đông đại diện ít nhất sáu mươi lăm phần trăm (65%) tổng số phiếu biểu quyết của tất cả Cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành.

*Type of shares and the total number of shares for each type; Changing business lines and business fields; Changing the management structure of the Company; The investment project or selling assets equal to or higher than 35% (thirty-five percent) of total assets value as stated in the latest Financial Statement of the Company shall be ratified when it is approved by a number of Shareholders that represents at least sixty-five percent (65%) of agree votes of attending and voting shareholders.*

#### **Điều 16. Ghi và lập Biên bản họp ĐHĐCĐ**

##### **Article 16. Record and making Minutes of EGM**

- 16.1 Thư ký ĐHĐCĐ chịu trách nhiệm ghi lại diễn biến cuộc họp ĐHĐCĐ, Nghị quyết của ĐHĐCĐ, lập biên bản cuộc họp ĐHĐCĐ.

*The Secretary shall be responsible for recording the process of EGM, the Resolution and making Minutes of EGM.*

- 16.2 Biên bản họp ĐHĐCĐ phải được ĐHĐCĐ thông qua trước khi bế mạc. Biên bản họp ĐHĐCĐ phải được công bố trên trang thông tin điện tử của Công Ty trong thời hạn 24 (hai mươi bốn) giờ kể từ ngày cuộc họp ĐHĐCĐ kết thúc.

*Minutes of EGM have to be ratified before closing the EGM. Minutes of EGM have to be released on the Company's website within 24 (twenty-four) hours from the date of the meeting of EGM closed.*

- 16.3 Chủ tọa và Thư ký ĐHĐCĐ liên đới chịu trách nhiệm về tính chính xác và trung thực của Biên bản họp ĐHĐCĐ.

*The Meeting Chairperson and the Secretary of EGM are jointly responsible for the truthfulness and*



accuracy of the Minutes.

**CHƯƠNG IV. ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**  
**CHAPTER IV. IMPLEMENTING PROVISION**

**Điều 17. Hiệu lực thi hành**

**Article 17. Effective**

- 17.1 Quy chế này được đọc trước ĐHĐCĐ và lấy ý kiến biểu quyết của các Cổ đông. Nếu Quy chế này được ĐHĐCĐ thông qua với tỷ lệ từ trên 50% (năm mươi phần trăm) tổng số phiếu biểu quyết của tất cả Cổ đông dự họp trở lên thì Quy chế này sẽ có hiệu lực thi hành bắt buộc đối với tất cả các Cổ đông.

*This Regulation is read at the EGM and get vote of Shareholders. If this Regulation is ratified by EGM of which the rate is more than 50% (fifty percent) of the total of votes of the Shareholders, this Regulation will take effect for implementation of all Shareholders.*

- 17.2 Các Cổ đông, các Thành viên tổ chức cuộc họp ĐHĐCĐ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va chịu trách nhiệm thi hành Quy chế này./.

*Shareholders, Members holding the EGM of No Va Land Investment Group Corporation shall have to implement this Regulation./.*

**Ngày 07 tháng 08 năm 2025**

*August 7<sup>th</sup>, 2025*

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

**BÙI THÀNH NHƠN**

# THẺ BIỂU QUYẾT VOTING CARD

**TẠI CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2025**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA**  
*AT THE 2025 EXTRAORDINARY GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS OF*  
*NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION*

**Nội dung biểu quyết: Quy chế làm việc và biểu quyết**  
*Voting issue: Regulation on organization and voting*

BARCODE

HỌ TÊN CỔ ĐÔNG/ ĐẠI DIỆN CỔ ĐÔNG: .....

*FULL NAME OF SHAREHOLDER/ AUTHORIZED REPRESENTATIVE:.....*

SỐ CỔ PHẦN SỞ HỮU: ..... CỔ PHẦN

*THE VOTING SHARES OWNED: ..... SHARES*

SỐ CỔ PHẦN ĐƯỢC ỦY QUYỀN: ..... CỔ PHẦN

*THE VOTING SHARES AUTHORIZED: ..... SHARES*

TỔNG SỐ CỔ PHẦN CÓ QUYỀN BIỂU QUYẾT: ..... CỔ PHẦN

*TOTAL OF VOTING SHARES: ..... SHARES*

**Ngày ..... tháng ..... năm 2025**

**....., 2025**

**Cổ đông/ Đại diện Cổ đông**

**Shareholder/ Authorized representative**

**(Ký, ghi rõ họ tên)**

**(Sign, full name)**

# THẺ BIỂU QUYẾT VOTING CARD

**TẠI CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2025**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA**  
*AT THE 2025 EXTRAORDINARY GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS OF*  
*NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION*

**Nội dung biểu quyết: Chương trình làm việc**  
*Voting issue: Meeting Agenda*

BARCODE

HỌ TÊN CỔ ĐÔNG/ ĐẠI DIỆN CỔ ĐÔNG: .....

*FULL NAME OF SHAREHOLDER/ AUTHORIZED REPRESENTATIVE: .....*

SỐ CỔ PHẦN SỞ HỮU: ..... CỔ PHẦN

*THE VOTING SHARES OWNED: ..... SHARES*

SỐ CỔ PHẦN ĐƯỢC ỦY QUYỀN: ..... CỔ PHẦN

*THE VOTING SHARES AUTHORIZED: ..... SHARES*

TỔNG SỐ CỔ PHẦN CÓ QUYỀN BIỂU QUYẾT: ..... CỔ PHẦN

*TOTAL OF VOTING SHARES: ..... SHARES*

**Ngày ..... tháng ..... năm 2025**

**....., 2025**

**Cổ đông/ Đại diện Cổ đông**

**Shareholder/ Authorized representative**

(Ký, ghi rõ họ tên)

(Sign, full name)

THẺ BIỂU QUYẾT  
VOTING CARD

TẠI CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2025  
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA  
AT THE 2025 EXTRAORDINARY GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS OF  
NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION

Nội dung biểu quyết: Thành phần Ban Kiểm phiếu  
Voting issue: Personnel of the Board of Voting



HỌ TÊN CỔ ĐÔNG/ ĐẠI DIỆN CỔ ĐÔNG: .....  
FULL NAME OF SHAREHOLDER/ AUTHORIZED REPRESENTATIVE:.....  
SỐ CỔ PHẦN SỞ HỮU: ..... CỔ PHẦN  
THE VOTING SHARES OWNED: ..... SHARES  
SỐ CỔ PHẦN ĐƯỢC ỦY QUYỀN: ..... CỔ PHẦN  
THE VOTING SHARES AUTHORIZED: ..... SHARES  
TỔNG SỐ CỔ PHẦN CÓ QUYỀN BIỂU QUYẾT: ..... CỔ PHẦN  
TOTAL OF VOTING SHARES: ..... SHARES

Ngày ..... tháng ..... năm 2025  
....., 2025  
Cổ đông/ Đại diện Cổ đông  
Shareholder/ Authorized representative  
(Ký, ghi rõ họ tên)  
(Sign, full name)

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 official policy. In case of any discrepancy between the Vietnamese and English version, the Vietnamese version shall prevail.

# THẺ BIỂU QUYẾT VOTING CARD

**TẠI CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2025  
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA**  
*AT THE 2025 EXTRAORDINARY GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS OF  
NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION*

**Nội dung biểu quyết: Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông bất thường**  
*Voting issue: Meeting minutes of the extraordinary General Meeting  
of Shareholders*

BARCODE

HỌ TÊN CỔ ĐÔNG/ ĐẠI DIỆN CỔ ĐÔNG: .....

*FULL NAME OF SHAREHOLDER/ AUTHORIZED REPRESENTATIVE: .....*

SỐ CỔ PHẦN SỞ HỮU: ..... CỔ PHẦN

*THE VOTING SHARES OWNED: ..... SHARES*

SỐ CỔ PHẦN ĐƯỢC ỦY QUYỀN: ..... CỔ PHẦN

*THE VOTING SHARES AUTHORIZED: ..... SHARES*

TỔNG SỐ CỔ PHẦN CÓ QUYỀN BIỂU QUYẾT: ..... CỔ PHẦN

*TOTAL OF VOTING SHARES: ..... SHARES*

**Ngày ..... tháng ..... năm 2025**

**....., 2025**

**Cổ đông/ Đại diện Cổ đông**

**Shareholder/ Authorized representative**

**(Ký, ghi rõ họ tên)**

**(Sign, full name)**



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA**  
**PHIẾU BIỂU QUYẾT TẠI CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2025**  
**NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION**  
**THE VOTING PAPER OF THE 2025 EXTRAORDINARY GENERAL MEETING OF**  
**SHAREHOLDERS**

Tên Cổ đông/ *Shareholder's full name*: .....

CMND/CCCD/Căn cước/Hộ chiếu/Văn bản khác/ *ID Card/Citizenship Card/Passport/Another document No.*: .....

Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết/ *Total of voting shares*: ..... cổ phần/ *shares*

Người được ủy quyền/ *Authorized representative*: .....

**Vấn đề biểu quyết: Phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợ - Theo tờ trình của HĐQT số 43/2025-TTr-NVLG ngày 15/7/2025**

*Content of voting: The Plan for private placement for debt swap – The proposal of the BOD No. 43/2025-TTr-NVLG dated July 15<sup>th</sup>, 2025*

☐ **Tán thành/ *Agree***

☐ **Không tán thành/ *Disagree***

☐ **Không có ý kiến/ *No comment***



....., ngày ..... tháng ..... năm 2025

....., ..... 2025

**CỔ ĐÔNG/ ĐẠI DIỆN**

**SHAREHOLDER/ REPRESENTATIVE**

**(Ký, ghi rõ họ tên/ *Signature, full name*)**

Số/No.: 43./2025-TTr-NVLG

TP.HCM, ngày 15. tháng 7 năm 2025  
Ho Chi Minh City, July. 15<sup>th</sup>, 2025

TỜ TRÌNH  
PROPOSAL

V/v: Phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợ

Re: *Private Placement Plan for Debt Swap*

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va**

**To: The General Meeting of Shareholders of No Va Land Investment Group Corporation**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc Hội nước Cộng hòa XHCN Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành ("**Luật Doanh nghiệp**");  
*Pursuant to the Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 passed by the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam on June 17, 2020 and implementing documents ("**Law on Enterprises**");*
- Căn cứ Luật số: 76/2025/QH15 do Quốc Hội nước Cộng hòa XHCN Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp;  
*Pursuant to Law No. 76/2025/QH15 passed by the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam on June 17, 2025 amending and supplementing to the Law on Enterprises;*
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành ("**Luật Chứng khoán**");  
*Pursuant to the Securities Law No. 54/2019/QH14 passed by the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam on November 26, 2019 and implementing documents ("**Securities Law**");*
- Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Chứng khoán;  
*Pursuant to Decree No. 155/2020/NĐ-CP dated December 31, 2020 of the Government detailing the implementation of a number of articles of the Securities Law;*
- Căn cứ Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu; đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng;  
*Pursuant to Circular No. 118/2020/TT-BTC dated December 31, 2020 of the Ministry of Finance providing guidance on offering and issuance of securities, tender offer, share repurchase, registration and delisting of public companies;*



- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("**Công Ty**").  
*Pursuant to the Charter of No Va Land Investment Group Corporation ("**The Company**").*

Hội đồng quản trị ("**HĐQT**") kính trình Đại hội đồng cổ đông ("**ĐHĐCĐ**") Công Ty thông qua phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợ của Công Ty như sau:

*The Board of Directors ("**BOD**") respectfully submits to the General Meeting of Shareholders ("**GMS**") for approval The Company's private placement plan for debt swap as follows:*

**I. Phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ:**

***Plan for share issuance for debt swap:***

- Tổ chức phát hành: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va  
*Issuer: No Va Land Investment Group Corporation*
- Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va  
*Share name: Shares of No Va Land Investment Group Corporation*
- Mã chứng khoán: NVL  
*Stock code: NVL*
- Loại cổ phiếu phát hành: Cổ phiếu phổ thông  
*Type of shares to be issued: Common shares*
- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu  
*Par value per share: VND 10,000/share*
- Phương thức phát hành: Phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợ  
*Method of issuance: Private placement for debt swap*
- Mục đích phát hành: Để hoán đổi các khoản nợ của Công Ty với các chủ nợ của Công Ty, tái cơ cấu lại các khoản nợ và cải thiện tình hình tài chính của Công Ty.  
*Purpose of issuance: To swap The Company's debts with its creditors, restructure The Company's liabilities, and improve its financial situation.*
- Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành để hoán đổi nợ: phụ thuộc vào Giá Hoán Đổi do HĐQT xác định và công bố vào ngày 31/7/2025 ("**Ngày Xác Định Giá**")  
*Number of shares expected to be issued for debt swap: to be determined based on the Swap Price as determined and announced by the BOD on July 31<sup>st</sup>, 2025 ("**Price Determination Date**")*
- Giá phát hành ("**Giá Hoán Đổi**") 01 cổ phiếu: do HĐQT xác định và công bố vào ngày Ngày Xác Định Giá.  
*Issue price ("**Swap Price**") per share: to be determined and announced by the BOD on the Price Determination Date.*
- Tỷ lệ hoán đổi nợ: Giá Hoán Đổi/01 cổ phiếu (theo đó giá trị nợ tương ứng Giá Hoán Đổi sẽ hoán đổi thành 01 cổ phiếu phổ thông phát hành mới).  
*Debt swap ratio: Swap Price/01 share (whereby the debt value equivalent to the Swap Price*



*will be converted into one newly issued common share).*

- Phương pháp xác định Giá Hoán Đổi: HĐQT sẽ xác định Giá Hoán Đổi theo giá đóng cửa bình quân 30 ngày giao dịch gần nhất của cổ phiếu NVL tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM liền trước Ngày Xác Định Giá.

*Method for determining the Swap Price: the BOD will determine the Swap Price based on the average closing price of NVL shares over the 30 most recent trading days on the Ho Chi Minh City Stock Exchange prior to the Pricing Determination Date*

- Phương thức phân phối: Phân phối trực tiếp cho chủ nợ.

*Distribution method: Directly distributed to the creditors.*

- Phương án xử lý cổ phiếu lẻ (phát sinh nếu có): Khi hoán đổi nợ thành cổ phiếu, số cổ phiếu hoán đổi sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, số cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có) sẽ được hủy bỏ.

*Plan for handling odd lot shares (if any): When converting debt into shares, the number of shares will be rounded down to the nearest whole number. Any resulting fractional shares (if any) will be canceled.*

- Phương án xử lý số cổ phiếu không phân phối hết (nếu có): Đối với số lượng cổ phiếu mà chủ nợ từ chối hoán đổi một phần hoặc toàn bộ khoản nợ (nếu có), ĐHCĐ ủy quyền cho HĐQT kết thúc đợt phát hành theo số lượng cổ phiếu thực tế đã hoán đổi được với các chủ nợ.

*Plan for handling unsold shares (if any): For the number of shares corresponding to the portion of debt that creditors refuse to convert, either in part or in full (if any), the GMS authorizes the BOD to close the issuance based on the actual number of shares successfully swapped with the creditors.*

- Điều kiện hạn chế chuyển nhượng: Cổ phiếu phát hành riêng lẻ để hoán đổi nợ sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt phát hành, trừ trường hợp 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.

*Transfer restriction conditions: The private placement shares for debt swap shall be subject to a one (01) year transfer restriction from the date of completion of the issuance, except in cases of enforcement under effective court judgments or rulings, arbitral awards, or inheritance in accordance with the law.*

- Đối tượng phát hành:

*Target investors:*

- + Tiêu chí lựa chọn chủ nợ để hoán đổi: Chủ nợ liên quan đến khoản mục thuyết minh V.19 Phải trả từ việc bán cổ phiếu giải chấp của các bên bảo đảm tại ngày 31/12/2024 được trình bày trong Báo cáo tài chính riêng năm 2024 đã kiểm toán của Công Ty và đạt được thỏa thuận nguyên tắc hoán đổi nợ với Công Ty.



*Criteria for selecting creditors for the debt swap: Creditors related to the item disclosed in Note V.19 Payables from the forced sale of shares owned by guarantors as of December 31, 2024 as presented in The Company's audited separate financial statements for the year 2024, which have reached a preliminary agreement on debt swap with The Company.*

- + Danh sách chủ nợ và số lượng cổ phiếu dự kiến hoán đổi cho từng chủ nợ: Theo danh sách chi tiết tại Phụ lục đính kèm Tờ trình.

*List of creditors and the number of shares expected to be swapped for each creditor: As detailed in the Appendix attached to this Proposal.*

- Tổng giá trị các khoản nợ phải trả được hoán đổi: 2.645.671.499.267 đồng

*Total value of debts to be swapped: VND 2,645,671,499,267.*

- Quyền lợi của các bên sau khi hoán đổi nợ:

*Rights and interests of the parties after the debt swap:*

- + Chủ nợ: Các khoản nợ sau khi hoán đổi cổ phiếu sẽ được xóa bỏ và các chủ nợ trở thành cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công Ty, có đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của cổ đông theo quy định của pháp luật.

*Creditors: After the debt is swapped for shares, the corresponding debts will be written off, and the creditors will become shareholders holding common shares of The Company, having full rights and obligations of shareholders in accordance with the law.*

- + Công Ty: Giá trị các khoản nợ được hoán đổi thành cổ phiếu sẽ được hạch toán để tăng chủ sở hữu. Vốn điều lệ của Công Ty tăng tương ứng với số cổ phiếu thực tế đã phát hành để hoán đổi với các chủ nợ. Các khoản nợ đã được hoán đổi thành cổ phiếu sẽ được xóa bỏ và Công Ty không còn nghĩa vụ đối với các khoản nợ đã được hoán đổi.

*The Company: The value of the debts swapped into shares will be accounted as an increase in owner's equity. The charter capital of The Company will increase in proportion to the actual number of shares issued for the debt swap. The debts converted into shares will be eliminated, and the Company will no longer have any obligations related to those debts.*

- Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài: ĐHCĐ ủy quyền cho HĐQT thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.

*Measures to ensure compliance with foreign ownership regulations: GMS authorizes the BOD to approve a plan to ensure that the share issuance complies with foreign ownership ratio regulations.*

- Sở hữu chéo: Việc phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ với các chủ nợ theo phương án phát hành này không vi phạm quy định về sở hữu chéo theo quy định của Luật Doanh nghiệp.

*Cross-ownership: The private placement to swap debt with creditors under this issuance plan*



*does not violate cross-ownership regulations as regulated by the Law on Enterprises.*

- Thời điểm thực hiện: Dự kiến trong Quý IV năm 2025 - Quý I năm 2026, thời gian triển khai cụ thể do HĐQT quyết định sau khi Công Ty được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (“UBCKNN”) có văn bản chấp thuận hồ sơ đăng ký phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợ.

*Implementation timeline: Expected to take place in the period from the 4<sup>th</sup> Quarter 2025 – the 1<sup>st</sup> Quarter 2026. The specific timeline shall be determined by the BOD after The Company receives written approval from the State Securities Commission of Vietnam (“SSC”) for the application for private placement for debt swap.*

- Thứ tự thực hiện so với các đợt phát hành cổ phiếu khác của Công Ty trong năm 2025 – 2026: HĐQT được quyền quyết định thứ tự thực hiện đợt phát hành cổ phiếu riêng lẻ hoán đổi nợ này so với các đợt phát hành cổ phiếu khác, tùy theo tình hình thực tế triển khai.

*Order of execution in relation to other share issuances of The Company during 2025 – 2026: the BOD is authorized to determine the order of execution of this private placement for debt swap versus other share issuances, depending on the actual implementation situation.*

- Đăng ký và niêm yết cổ phiếu phát hành thêm: Thông qua việc đăng ký và niêm yết toàn bộ số cổ phiếu thực tế phát hành của đợt phát hành. Cổ phiếu phát hành thêm sẽ được đăng ký bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (“VSDC”) và niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (“HOSE”) theo đúng quy định của pháp luật. 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.

*Registration and listing of additional issued shares: Approval is granted for the registration and listing of all shares actually issued in this issuance. The additional shares will be registered with the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation (“VSDC”) and additionally listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange (“HOSE”) in accordance with applicable laws. The BOD is authorized to execute all necessary procedures to register the additional depository with VSDC and to register the additional listing on HOSE as prescribed by law after the completion of the issuance.*

- Đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và sửa đổi Điều lệ Công Ty: HĐQT/Đại diện pháp luật 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.

*Registration of amendment to the Enterprise Registration Certificate and revision of the Company's Charter: The BOD/Legal Representative is authorized to execute all necessary procedures to register changes to the Enterprise Registration Certificate and amend the Company's Charter to reflect the new charter capital after the completion of the issuance.*



## II. Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị:

### ***The General meeting of Shareholders authorizes the Board of Directors:***

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT toàn quyền quyết định và tổ chức thực hiện tất cả các vấn đề liên quan đến đợt phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ, bao gồm nhưng không giới hạn các công việc sau:

*The GMS authorizes the BOD with full authority to decide and organize the implementation of all matters related to the share issuance for debt swap, including but not limited to the following tasks:*

- Quyết định thời điểm phát hành và quyết định 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 của cổ đông Công Ty và phù hợp với quy định pháp luật;

*Decide on the timing of the issuance and execute all necessary tasks to implement the share issuance plan approved by the GMS, ensuring the rights and interests of the Company's shareholders and compliance with applicable laws;*

- Quyết định thông qua hồ sơ đăng ký phát hành cổ phiếu nộp cho UBCKNN;  
*Approve the application dossier for share issuance to be submitted to SSC;*
- Thông qua phương án phát hành cổ phiếu chi tiết, bao gồm bổ sung, sửa đổi, hoàn chỉnh nội dung phương án phát hành (bao gồm cả quyết định về các nội dung chưa được trình bày trong phương án phát hành trên) để đảm bảo đợt phát hành thành công hoặc khi có ý kiến của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật;  
*Approve the detailed share issuance plan, including additions, amendments, or finalization of the contents of the issuance plan (including matters not specified in this proposal) to ensure the successful execution of the issuance or to comply with opinions from competent state authorities in accordance with the law;*

- Thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài;  
*Approve the plan to ensure that the share issuance complies with regulations on foreign ownership limits;*

- Bổ sung, sửa đổi, hoàn chỉnh và/hoặc phê chuẩn/chấp thuận/thông qua toàn bộ các tài liệu liên quan đến đợt phát hành, phù hợp với quy định của pháp luật, theo đúng hướng dẫn của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

*Add, amend, finalize, and/or approve/consent to/endorse all documents related to the issuance in accordance with the law and the guidance of competent state authorities;*

- Triển khai thực hiện các thủ tục đăng ký phát hành cổ phiếu và triển khai đợt phát hành cổ phiếu theo quy định;

*Execute the procedures for registration and implementation of the share issuance in accordance with legal regulations;*

- Quyết định phương án xử lý cổ phiếu chưa phát hành hết (nếu có);

*Decide on the plan for handling unsold shares (if any);*

- Thực hiện thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và sửa đổi Điều lệ của Công Ty tương ứng với kết quả của đợt phát hành tăng vốn điều lệ;

*Execute the amendment of the Enterprise Registration Certificate and revise the Company's Charter in accordance with the results of the capital increase through the share issuance;*

- Đăng ký và niêm yết bổ sung số cổ phiếu của đợt phát hành theo đúng quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán;

*Register and additionally list the shares issued in this issuance in compliance with the laws on securities and the stock market;*

- Các vấn đề khác có liên quan đến đợt phát hành cổ phiếu;

*Address other matters related to the share issuance;*

- Tùy từng trường hợp cụ thể, HĐQT được ủy quyền lại cho Chủ tịch HĐQT hoặc Tổng Giám đốc để thực hiện một hoặc một số công việc cụ thể nêu trên đây.

*In specific cases, the BOD is authorized to further delegate to the Chairman of BOD or the Chief Executive Officer to execute one or more of the specific tasks mentioned above.*

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ của Công Ty như trên.

*The Board of Directors respectfully submits this private placement plan for debt swap to the General Meeting of Shareholders for approval.*

Trân trọng kính trình.

*Respectfully submitted.*

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



BÙI THÀNH NHƠN



**PHỤ LỤC: DANH SÁCH CHỦ NỢ ĐƯỢC PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU ĐỂ HOÁN ĐỔI NỢ**

(Đính kèm Tờ trình số 43/2025-TTr-NVLG ngày 15/7/2025)

TT	Tên chủ nợ	Số CMND/CCCD/Số Giấy CNĐKDN	Chủ nợ là nhà đầu tư nước ngoài/ Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% VDL/ Nhà đầu tư trong nước	Số dư nợ (*) tại 31/12/2024 (đồng)	Giá trị khoản nợ được hoán đổi (đồng)	Số lượng cổ phiếu (SLCP) sở hữu trước đợt phát hành (**)	SLCP dự kiến phát hành để hoán đổi cho chủ nợ (***)	Giá trị cổ phiếu hoán đổi (theo mệnh giá) (***)	Tỷ lệ sở hữu dự kiến sau đợt phát hành (%) (***)	Quan hệ với tổ chức phát hành, thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên và Ban Giám đốc
1	Công ty Cổ phần Novagroup	Giấy CNĐKDN số: 0313468212 do cơ quan đăng ký doanh nghiệp cấp lần đầu ngày 02/10/2015	Nhà đầu tư trong nước	2.527.222.986.403	2.527.222.986.403	335.303.477				Chủ tịch HĐQT Công Ty là Người quản lý của Công ty Cổ phần Novagroup
2	Công ty Cổ phần Diamond Properties	Giấy CNĐKDN số: 0312077569 do cơ quan đăng ký doanh nghiệp cấp lần đầu ngày 05/12/2012	Nhà đầu tư trong nước	111.772.282.161	111.772.282.161	165.430.470				Chủ tịch HĐQT Công Ty là Người quản lý của Công ty Cổ phần Diamond Properties.
3	Bà Hoàng Thu Châu		Nhà đầu tư trong nước	6.676.230.703	6.676.230.703	2.835.208				Không
<b>Tổng cộng</b>				<b>2.645.671.499.267</b>	<b>2.645.671.499.267</b>					

**Ghi chú:**

(\*): Số liệu tại khoản mục thuyết minh V.19 Phải trả từ việc bán cổ phiếu giải chấp của các bên bảo đảm tại ngày 31/12/2024 được trình bày trong Báo cáo tài chính riêng năm 2024 đã kiểm toán;

(\*\*): Số liệu theo danh sách cổ đông do VSDC chốt ngày 04/7/2025;

(\*\*\*): Các mục này phụ thuộc vào Giá Hoán Đổi, sẽ được HĐQT Công Ty công bố vào ngày Ngày Xác Định Giá.

# APPENDIX: CREDITORS LIST FOR PRIVATE PLACEMENT TO SWAP DEBT

(Attached to the Proposal No. 43/2025-TTr-NVLG date 15/7/2025)

No.	Name of Creditor	ID card number/ Business registration certificate number	Creditors are foreign investors/ economic organizations with foreign investors holding over 50% of charter capital/ domestic investors	Outstanding balance (*) at 31/12/2024 (dong)	Debt value to be swapped (VND)	Number of shares owned before the issuance (**)	Expected number of share to issue for debt swap (***)	Value of issued shares (at par value) (***)	Expected ownership ratio after issuance (%) (***)	Relations with the issuer, Board Members, Supervisors and BOMs
1	Novagroup JSC	Business Registration Certificate no.: 0313468212 first issued by the business registration authority on 02/10/2015	Domestic investor	2,527,222,986,403	2,527,222,986,403	335,303,477				The Chairman of the Board of Directors is the Manager of Novagroup Corporation.
2	Diamond Properties JSC	Business Registration Certificate no.: 0312077569 first issued by the business registration authority on 05/12/2012	Domestic investor	111,772,282,161	111,772,282,161	165,430,470				The Chairman of the Board of Directors is the Manager of Diamond Properties JSC.
3	Ms. Hoang Thu Chau		Domestic investor	111,772,282,161	111,772,282,161	2,835,208				No





No.	Name of Creditor	ID card number/ Business registration certificate number	Creditors are foreign investors/ economic organizations with foreign investors holding over 50% of charter capital/ domestic investors	Outstanding balance (*) at 31/12/2024 (dong)	Debt value to be swapped (VND)	Number of shares owned before the issuance (**)	Expected number of share to issue for debt swap (***)	Value of issued shares (at par value) (***)	Expected ownership ratio after issuance (%) (***)	Relations with the issuer, Board Members, Supervisors and BOMs
<b>Total</b>				<b>2,645,671,499,267</b>	<b>2,645,671,499,267</b>					

**Ghi chú:**

(\*): The figures in note V.19 Payables from the forced sale of shares owned by guarantors as of December 31, 2024 are presented in the audited separate financial statements of 2024;

(\*\*): Data according to shareholder list provided by VSDC on July 4, 2025;

(\*\*\*): These items are subject to the Swap Price, which will be announced by the BODs on the Price Determination Date.



**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  
SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM  
Independence – Freedom - Happiness**

Số: ...../2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày ..... tháng ..... năm 2025  
Ho Chi Minh City, ....., 2025

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

**Căn cứ/ Pursuant to:**

- Luật Doanh nghiệp 59/2020/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;  
*The Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 passed by the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam dated June 17, 2020 and implementing documents;*
- Luật số 76/2025/QH15 do Quốc Hội nước Cộng hòa XHCN Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh Nghiệp;  
*The Law No. 76/2025/QH15 passed by the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam dated June 17, 2025 amending and supplementing to the Law on Enterprises;*
- Luật Chứng khoán 54/2019/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;  
*The Securities Law No. 54/2019/QH14 passed by the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam dated November 26, 2019 and implementing documents;*
- Luật số 56/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán, Luật Kế toán, Luật Kiểm toán độc lập, Luật Ngân sách Nhà nước, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Quản lý thuế, Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật Dự trữ Quốc gia, Luật Xử lý vi phạm hành chính được Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 29/11/2024;  
*The Law No. 56/2024/QH15 amendments to Law to Securities, Law on Accounting, Law on Independent Audit, Law on State budget, Law on Management and use of public property, Law on Tax administration, Law on Personal income tax, Law on National reserves, and Law on Penalties for administrative violations passed by The National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam on November 29<sup>th</sup>, 2024;*
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;  
*The Decree No. 155/2020/ND-CP of the Government dated December 31, 2020 on elaboration of some articles of the Law on Securities;*

- Thông tư 118/2020/TT-BTC của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng;  
*The Circular No. 118/2020/TT-BTC providing guidance on offering and issuance of securities, tender offer, share repurchase, registration and delisting of public companies;*
- 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**");*
- Tờ trình số 43/2025-TTr-NVLG của Hội đồng quản trị ("**HĐQT**") Công Ty về phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợ ("**Tờ Trình**");  
*The Proposal No. 43/2025-TTr-NVLG of the Board of Directors ("**BOD**") of the Company regarding the plan for private placement for debt swap ("**Proposal**");*
- Biên bản họp Đại Hội đồng cổ đông ("**ĐHĐCĐ**") Công Ty số ...../2025-BB.ĐHĐCĐ-NVLG ngày ...../...../2025,  
*Minutes of the General Meeting of Shareholders ("**GMS**") of the Company No. .... /2025-BB.ĐHĐCĐ-NVLG dated ...../...../2025,*

## **QUYẾT NGHỊ**

### **RESOLVE**

- Điều 1:** Thông qua toàn bộ phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợ của Công Ty theo chi tiết tại Tờ Trình đính kèm Nghị quyết này.
- Article 1:** *Approve the entire plan for private placement for debt swap of The Company as detailed in the Proposal attached to this Resolution.*
- Điều 2:** HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, các Phòng/Ban và các cá nhân có liên quan căn cứ nội dung Nghị quyết này để triển khai thực hiện.
- Article 2:** *The BOD, the Executive Board, relevant Departments/Divisions and individuals are required to implement the task in accordance with this Resolution.*
- Điều 3:** Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.
- Article 3:** *This Resolution takes effect from the date of signing.*

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

**BÙI THÀNH NHƠN**