

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

Số/ No.: 18/2025-TTr-NVLG

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 04 năm 2025
Ho Chi Minh City, April 2nd, 2025

TỜ TRÌNH PROPOSAL

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

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

Kính gửi: Quý Cổ đông Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
To: Esteemed Shareholders of No Va Land Investment Group Corporation

Căn cứ/ Pursuant to:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành ("**Luật Doanh nghiệp 2020**");
The Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 adopted by the National Assembly on June 17th, 2020 and guiding documents ("**Law on Enterprises 2020**");
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành ("**Luật Chứng khoán 2019**");
The Law on Securities No. 54/2019/QH14 adopted by the National Assembly on November 26th, 2019 and guiding documents ("**Law on Securities 2019**");
- Điều lệ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("**Công Ty**");
The Charter of No Va Land Investment Group Corporation ("**the Company**");
- Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông ("**ĐHĐCĐ**") Công Ty số 03/2020-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 18/05/2020 thông qua Phương án chào bán và phát hành trái phiếu chuyển đổi tại nước ngoài ("**Trái Phiếu**") của Công Ty ("**Phương Án Phát Hành Trái Phiếu**") ("**Nghị Quyết 03/2020**");
The Resolution of the General Meeting of Shareholders ("**the GMS**") No. 03/2020-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG dated May 18th, 2020 approving the Global convertible bond ("**the Bonds**") offering and issuance plan of the Company ("**the Bond Issuance Plan**") ("**Resolution 03/2020**");
- Nghị quyết của ĐHĐCĐ Công Ty số 19/2020-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 15/09/2020 thông qua việc điều chỉnh Phương Án Phát Hành Trái Phiếu đã được thông qua tại Nghị Quyết 03 ("**Nghị Quyết 19/2020**");
The Resolution of the GMS No. 19/2020-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG dated September 15th, 2020 approving the amendment of the Bond Issuance Plan approved in the Resolution 03 ("**Resolution 19/2020**");

- Nghị quyết của Hội đồng Quản trị ("**HĐQT**") Công Ty số 14/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 02/03/2021 thông qua việc thay đổi Phương Án Phát Hành Trái Phiếu và Phương án sử dụng vốn huy động từ đợt phát hành Trái Phiếu ("**Phương Án Sử Dụng Vốn**");
The Resolution of the Board of Directors ("**the BOD**") No. 14/2021-NQ.HĐQT-NVLG dated March 2nd, 2021 approving the amendment of the Bond Issuance Plan and the Plan of use of proceeds from the Bond issuance ("**the Plan of use of proceeds**");
- Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên 2021 của Công Ty số 13/2021-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 27/04/2021 thông qua việc điều chỉnh Phương Án Phát Hành Trái Phiếu đã được thông qua tại Nghị Quyết 03 và Nghị Quyết 19 ("**Nghị Quyết 13/2021**");
The Resolution of the 2021 Annual GMS No. 13/2021-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG dated April 27th, 2021 approving the amendment of the Bond Issuance Plan approved in the Resolution 03 and the Resolution 19 ("**Resolution 13/2021**");
- Nghị quyết của HĐQT Công Ty số 83/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 25/06/2021 thông qua việc triển khai thực hiện Phương Án Phát Hành Trái Phiếu và Phương Án Sử Dụng Vốn;
The Resolution of the BOD No. 83/2021-NQ.HĐQT-NVLG dated June 25th, 2021 approving the implementation of the Bond Issuance Plan and the Plan of use of proceeds;
- Nghị quyết của HĐQT Công Ty số 85/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 02/07/2021 phê duyệt việc chào bán và phát hành Trái Phiếu với các điều khoản và điều kiện cụ thể;
The Resolution of the BOD No. 85/2021-NQ.HĐQT-NVLG dated July 2nd, 2021 approving the Bond offering and issuance with the terms and conditions;
- Nghị quyết của HĐQT Công Ty số 87/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 07/07/2021 phê duyệt các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu;
The Resolution of the BOD No. 87/2021-NQ.HĐQT-NVLG dated July 7th, 2021 approving the terms and conditions of the Bonds;
- Nghị quyết của ĐHĐCĐ Công Ty số 19/2021-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 07/12/2021 thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để chuyển đổi Trái Phiếu của Công Ty;
The Resolution of the GMS No. 19/2021-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG dated December 7th, 2021 approving the Plan on issuing shares to convert the Bonds of the Company;
- Nghị quyết của ĐHĐCĐ Công Ty số 01/2024-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 07/02/2024 thông qua Phương án tái cấu trúc, thay đổi và cập nhật một số điều khoản và điều kiện Trái Phiếu ("**Nghị Quyết 01/2024**");
The Resolution of the GMS No. 01/2024-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG dated February 7th, 2024 approving the restructured, amended and restated terms and conditions of the Bonds ("**Resolution 01/2024**").
- Nghị quyết của HĐQT Công Ty số 28/2024-NQ.HĐQT-NVLG ngày 05/07/2024 thông qua Phương án tái cấu trúc và các điều khoản bổ sung, sửa đổi có hiệu lực từ ngày 05/07/2024;
The Resolution of the BOD No. 28/2024-NQ.HĐQT-NVLG dated July 5th, 2024 approving the Restructuring, with amended and restated terms and conditions to become effective from July 5th, 2024.

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

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

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

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

STT <i>No.</i>	Hạng mục <i>Items</i>	Điều khoản và điều kiện hiện tại <i>Current terms and conditions</i>	Điều khoản và điều kiện được điều chỉnh, sửa đổi và cập nhật <i>Amended and restated terms and conditions</i>
(a)	Khoản Nợ Gốc Ban Đầu Initial Principal Amount	Khoản Nợ Gốc Ban Đầu tại thời điểm hiện tại: 320.935.280 USD The current Initial Principal Amount: USD 320,935,280	<p>Tại ngày Phương Án Điều Chính có hiệu lực ("Ngày Hiệu Lực Sửa Đổi"), Khoản Nợ Gốc Ban Đầu là tổng của (a) dư nợ gốc của Trái Phiếu tính đến Ngày Hiệu Lực Sửa Đổi và (b) tổng lãi đã phát sinh hoặc sẽ phát sinh của Trái Phiếu phải thanh toán vào các kỳ thanh toán lãi vào ngày 16 tháng 1 và 16 tháng 7 năm 2025 theo Hợp Đồng Ủy Thác hiện tại ("Trái Tức 1 Năm Theo Thỏa Thuận Ban Đầu") trừ đi bất kỳ khoản nào được thỏa thuận chung giữa Công Ty và Nhóm trái chủ sở hữu tỷ lệ trái phiếu cần thiết để thông qua điều chỉnh theo Hợp Đồng Ủy thác.</p> <p>Vào Ngày Hiệu Lực Sửa Đổi, số tiền của Khoản Lãi Chậm Trả sẽ được điều chỉnh tăng thêm một khoản tương đương với (i) tổng số tiền lãi đã phát sinh hoặc sẽ phát sinh trên Khoản Lãi Chậm Trả hiện hành phải thanh toán cho các kỳ thanh toán lãi vào ngày 16 tháng 1 và 16 tháng 7 năm 2025 theo Hợp Đồng Ủy Thác hiện hành; cộng (ii) trừ khi có thỏa thuận khác được thống nhất giữa Công ty và Nhóm trái chủ sở hữu tỷ lệ trái phiếu cần thiết để thông qua điều chỉnh theo Hợp Đồng Ủy thác, bất cứ khoản chưa trả của Trái Tức 1 Năm Theo Thỏa Thuận Ban Đầu mà không được điều chỉnh vào Khoản Nợ Gốc Ban Đầu (như mô tả ở trên).</p> <p><i>On the day the Amendment Plan becomes effective (the "Amendment Effective Date"), the Initial Principal Amount is the sum of (a) the aggregate outstanding principal amount of the Bonds as of the Amendment Effective Date; and (b) the aggregate amount of interest accrued or to be accrued on the Bonds payable on the Interest Payment Dates of January 16th and July 16th, 2025 under the existing Indenture (the "Original</i></p>

			<p>1Y Coupon”) minus any amount to be mutually agreed between the Company and bondholders holding the requisite principal amount of Bonds.</p> <p>On the Amendment Effective Date, the amount of the Deferred Interest shall be increased by an amount equal to (i) the aggregate amount of the interest accrued or to be accrued on the existing Deferred Interest payable on the Interest Payment Dates of January 16th and July 16th, 2025 under the existing Indenture; plus (ii) unless otherwise subject to a different arrangement to be mutually agreed between the Company and bondholders holding the requisite principal amount of Bonds, any unpaid Original 1Y Coupon that is not capitalized that is not capitalized into the Initial Principal Amount (as abovementioned).</p>
(b)	<p>Quy chế “MFN – Tối huệ quốc” MFN – Most Favored Nation</p>	<p>Lãi Trái Phiếu sẽ được áp dụng quy chế MFN nếu Công Ty thực hiện điều chỉnh điều khoản của các khoản nợ nước ngoài của Công Ty có tình trạng tương tự như Trái Phiếu kể từ ngày 14 tháng 12 năm 2023 (là ngày của thư cam kết hỗ trợ giao dịch) cho đến khi kết thúc thời hạn 18 tháng kể từ Ngày Hiệu Lực Sửa Đổi.</p> <p><i>The interest on the Bonds will have the benefit of MFN interest increment under specified conditions, if the Company amends the terms of its offshore indebtedness that is similarly situated to the Bonds from December 14th, 2023 (being the date of the transaction support letter) until the end of 18 months following the Amendment Effective Date.</i></p>	<p>Lãi Trái Phiếu sẽ được áp dụng quy chế MFN nếu Công Ty thực hiện điều chỉnh điều khoản của các khoản nợ nước ngoài của Công Ty có tình trạng tương tự như Trái Phiếu kể từ ngày 14 tháng 12 năm 2023 (là ngày của thư cam kết hỗ trợ giao dịch) cho đến khi kết thúc thời hạn 18 tháng kể từ Ngày Hiệu Lực Sửa Đổi.</p> <p>Thêm vào đó, quyền lợi của người sở hữu Trái Phiếu sẽ được áp dụng quy chế MFN nếu Công Ty thực hiện đợt phát hành cổ phiếu hoặc quyền mua cổ phiếu mới cho cổ đông hiện hữu và sử dụng một phần số tiền thu được để trả nợ cho các bên cho vay nước ngoài theo đó, người sở hữu Trái Phiếu được đối xử công bằng và bình đẳng trên nguyên tắc phân chia theo tỉ lệ của mục đích trả nợ cùng với các bên cho vay nước ngoài đó.</p> <p><i>The interest on the Bonds will have the benefit of MFN interest increment under specified conditions, if the Company amends the terms of its offshore indebtedness that is similarly situated to the Bonds from 14th December 2023 (being the date of the transaction support letter) until the end of 18 months following the Amendment Effective Date.</i></p>

			<i>In addition, the rights of the bondholders will have the benefit of MFN treatment under specified conditions, if the Company issues new equity securities or rights to purchase equity securities to existing shareholders and uses a portion of the proceeds to repay its offshore indebtedness, whereby the bondholders are treated fairly and equitably for sharing such portion of proceeds on a pro rata basis with the creditors of such offshore indebtedness”.</i>
--	--	--	---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- iii. Trao đổi, giải trình và thực hiện các thủ tục cần thiết với các cơ quan, tổ chức có thẩm quyền về Phương Án Điều chỉnh;

4
G
H
H
O
V
H
C

To liaise, provide explanation to and conduct necessary procedures with the competent authorities and agencies in relation to the Amendment Plan;

- iv. Quyết định sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh Phương Án Điều Chỉnh và/hoặc các tài liệu khác liên quan trong trường hợp cần thiết;

To decide on the amendments, supplements and adjustments to the Amendment Plan and/or other relevant documents as necessary;

- v. Quyết định và thực hiện các thủ tục cần thiết cho việc chuyển đổi Trái Phiếu, giá chuyển đổi và tỷ lệ chuyển đổi;

To decide and conduct necessary procedures for the conversion of the Bonds, conversion price and conversion ratio;

- vi. Quyết định việc mua lại trước hạn, theo các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu và Phương Án Điều Chỉnh;

To decide on the early redemption of the Bonds in accordance with the terms and conditions of the Bonds and the Amendment Plan;

- vii. Các vấn đề khác liên quan đến Phương Án Điều Chỉnh (nếu có).

Other matters in relation to the Amendment Plan (if any).

- (b) Quyết định việc cung cấp thông tin, hồ sơ, tài liệu cho các bên tư vấn và thu xếp, các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan;

To provide information, documents and files to the advisors and arrangers, relevant authorities, organisations and individuals;

- (c) Quyết định và triển khai các thủ tục cần thiết tại, hoặc với, các cơ quan, tổ chức, cá nhân tại Việt Nam (bao gồm nhưng không giới hạn: Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam và các bộ ngành liên quan) và nước ngoài, để thực hiện Phương Án Điều Chỉnh;

To decide on and implement necessary procedures at or with the relevant authorities, organizations and individuals in Vietnam (including but not limited to: State Bank of Vietnam, State Securities Commission, Vietnam Stock Exchange and other relevant authorities) and overseas to execute the Amendment Plan;

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

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

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

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

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

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

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

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

Kính trình ĐHĐCĐ xem xét và thông qua./.

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

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ON BEHALF OF THE BOARD OF DIRECTORS

CHAIRMAN OF THE BOARD

