

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

---o0o---

Số/ No.: 21../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 02nd, 2025

TỜ TRÌNH PROPOSAL

V/v: Thông qua báo cáo giao dịch với Người Có Liên Quan năm 2024 và
các giao dịch với Người Có Liên Quan năm 2025

Re.: Approval for report of transactions with Affiliated Persons in 2024 and
for transactions with Affiliated Persons in 2025

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 issued by National Assembly dated June 17th, 2020 and other implementing regulations ("**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 issued by National Assembly dated November 26th, 2019 and other implementing regulations ("**Law on Securities 2019**");
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("**Công Ty**");
The Charter of No Va Land Investment Group Corporation (the "**Company**");
- Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2024 của Công Ty số 12/2024-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 25/04/2024 thông qua báo cáo giao dịch với Người Có Liên Quan năm 2023 và các giao dịch với Người Có Liên Quan năm 2024 ("**Nghị Quyết 12**");
The Resolution of the 2024 Annual General Meeting of Shareholders No. 12/2024-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG dated April 25th, 2024 approving the report of transactions with Affiliated Persons in 2023 and transactions with Affiliated Persons in 2024 ("**Resolution 12**");
- Báo cáo tài chính ("**BCTC**") riêng và hợp nhất năm 2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC.
The 2024 Separate and Consolidated Financial Statements ("**FS**") audited by Moore AISC Auditing and Informatics Services Company Limited.

Hội đồng Quản trị ("**HĐQT**") Công Ty kính trình Đại hội đồng Cổ đông ("**ĐHĐCĐ**") thông qua các nội dung sau:

The Board of Directors ("**BOD**") would like to submit the General Meeting of Shareholders ("**GMS**") to approve the following contents:

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

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



1

1. Thông qua báo cáo kết quả thực hiện các hợp đồng, giao dịch giữa Công Ty và Người Có Liên Quan theo Điều 2 Nghị Quyết 12 như sau:

Approval for the report on results of transactions between the Company and Affiliated Persons according to Article 2 of Resolution 12 as follows:

Đối chiếu với các quy định tại Luật Doanh nghiệp 2020 và Luật Chứng khoán 2019, Công Ty không phát sinh các hợp đồng, giao dịch với Người Có Liên Quan thuộc thẩm quyền phê duyệt của ĐHĐCĐ trong năm 2024. Tuy nhiên, năm 2024, Công Ty đã ký kết và thực hiện các hợp đồng, giao dịch với Người Có Liên Quan thuộc thẩm quyền phê duyệt của HĐQT, cụ thể như sau:

Comparing with the provisions of the Law on Enterprises 2020 and Law on Securities 2019, the Company did not engage in contracts or transactions with Affiliated Persons requiring the approval of the GMS in 2024. However, in 2024, the Company signed and implemented contracts and transactions with Affiliated Persons within the approval authority of the BOD, specifically as follows:

Đơn vị tính: Đồng

Unit: VND

| STT No. | Diễn giải Description | 31/12/2024 December 31 st , 2024 | 31/12/2023 December 31 st , 2023 |
|------------|--|--|--|
| 1 | Cho vay/ Lending | - | 17.272.000.000 |
| | Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land <i>Open Land Investment and Development Real Estate Joint Stock Company</i> | - | 17.272.000.000 |
| 2 | Chi phí lãi vay/ Interest expense | 7.051.379.197 | 7.028.476.610 |
| | Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Open Land <i>Open Land Investment and Development Real Estate Joint Stock Company</i> | 7.051.379.197 | 7.028.476.610 |
| 3 | Nhận hỗ trợ tài chính/ Financial support received | 680.132.489.473 | 1.654.341.060.061 |
| | Công ty Cổ phần NovaGroup <i>NovaGroup Corp</i> | 487.835.660.685 | 1.353.372.919.985 |
| | Công ty Cổ phần Diamond Properties <i>Diamond Properties Joint Stock Company</i> | 192.296.828.788 | 300.968.140.076 |

(Chi tiết được thể hiện tại BCTC hợp nhất năm 2024 của Công Ty đã được kiểm toán)

(Details are presented in the Company's 2024 Audited Consolidated FS)

Các giao dịch với Người Có Liên Quan là khoản thù lao của các thành viên HĐQT và tiền lương của Ban Tổng Giám đốc và những nhân sự quản lý chủ chốt khác được thể hiện chi tiết tại BCTC hợp nhất năm 2024 của Công Ty đã được kiểm toán.

Transactions with Affiliated Persons which are compensations of the BOD, salaries of the Board of Management and other key managers are detailed in the Company's 2024 Audited Consolidated FS.

Đối với các hợp đồng, giao dịch với Người Có Liên Quan thuộc thẩm quyền phê duyệt của HĐQT trong năm 2025, HĐQT có trách nhiệm báo cáo, giải trình ĐHĐCĐ các hợp đồng, giao dịch này tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên 2026.

For contracts and transactions with Affiliated Persons that is under the approval authority of the BOD in 2025, the BOD is responsible for reporting and explaining these contracts and transactions at the 2026 Annual GMS.

2. Thông qua các nội dung chủ yếu của hợp đồng, giao dịch giữa Công Ty và Người Có Liên Quan trong năm 2025 như sau:

Approval for the contents of contracts and transactions between the Company and Affiliated Persons in 2025 as follows:

[Handwritten signatures]

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

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

Thông qua việc ký và thực hiện các hợp đồng, giao dịch giữa Công Ty với Người Có Liên Quan năm 2025 theo quy định tại Điều lệ Công Ty và Điều 167 Luật Doanh nghiệp 2020 (ngoại trừ các giao dịch không được thực hiện theo quy định tại Điều 293 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán 2019 và quy định pháp luật khác nếu có). Cụ thể các nội dung chủ yếu của hợp đồng, giao dịch như sau:

Approval for the signing and implementation of contracts and transactions between the Company and Affiliated Persons in 2025 according to the provisions of the Company's Charter and Article 167 of the Law on Enterprises 2020 (except for contracts prohibited from being implemented according to the provisions of Article 293 of Decree 155/2020/ND-CP dated December 31st, 2020 detailing the implementation of a number of articles of the Law on Securities 2019 and other legal regulations, if any). Specifically, the main contents of contracts and transactions are as follows:

- 2.1 Người Có Liên Quan ký hợp đồng, giao dịch với Công Ty: Người Có Liên quan theo định nghĩa tại Luật Doanh nghiệp 2020 và Luật Chứng khoán 2019 (sau đây gọi là "**Người Có Liên Quan**").

Affiliated Persons sign a contract or transaction with the Company: Affiliated Persons as defined in the Law on Enterprises 2020 and Law on Securities 2019 (hereinafter referred to as "Affiliated Persons").

- 2.2 Đối tượng áp dụng: Toàn bộ các giao dịch với Người Có Liên Quan thuộc thẩm quyền phê duyệt của ĐHĐCĐ.

Subject of application: All transactions with Affiliated Persons are under the approval authority of the GMS.

- 2.3 Giá trị, hạn mức của hợp đồng, giao dịch nêu trên: Giao dịch đối với mỗi Người Có Liên Quan có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công Ty ghi trong BCTC gần nhất của Công Ty.

Value and limit of contracts and transactions mentioned above: Transactions of the Company with each Affiliated Person having a value equal to or greater than 35% of the total value of the Company's assets recorded in the Company's most recent FS.

- 2.4 Giai đoạn hiệu lực áp dụng: Áp dụng cho các hợp đồng, giao dịch phát sinh trong năm 2025.




Period of applicable validity: Apply to contracts and transactions arising in 2025.

- 2.5 Trao quyền cho HĐQT quyết định các nội dung chi tiết của mỗi giao dịch, hợp đồng và triển khai trình ĐHĐCĐ phê duyệt, thông qua hợp đồng, giao dịch nêu trên đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Công Ty, và báo cáo, giải trình tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2026.

Authorize the BOD to decide on the detailed contents of each transaction and contract submitting to the GMS for approving the above contracts and transactions to ensure compliance with the law and the Company's Charter, and report and explain at the 2026 Annual 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 



BUI THANH NHON