

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: 630/2023-CV-NVLG

TP. HCM, ngày 13 tháng 12 năm 2023  
HCMC, December 13, 2023

V/v CBTT liên quan đến Nghị quyết Hội đồng quản trị và Tài liệu  
lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản của Công Ty  
Disclosure of information related to the Company's BOD  
Resolution and documents to collect written opinions of  
shareholders

**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 Võ Thị Sáu, Quận 3,  
TP. HCM  
Head office address : 313B – 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Vo Thi Sau Ward, District 3, 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 văn bản sau:

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 the following documents:

1. Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 82/2023-NQ.HĐQT-NVLG ngày 12/12/2023 phê duyệt việc sử dụng các bất động sản của Công Ty để đảm bảo cho nghĩa vụ của Công ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận; The Resolution of the Board of Directors No. 82/2023-NQ.HĐQT-NVLG dated December 12, 2023 approve the use of real estates owned by the Company to secure for Delta – Valley Binh Thuan Company Limited's obligations;
2. Các tài liệu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản theo Nghị quyết số 76/2023-NQ.HĐQT-NVLG ngày 20/11/2023 và Nghị quyết số 79/2023-NQ.HĐQT-NVLG ngày 23/11/2023 của Công Ty; The Company's documents for collecting written opinions of shareholders according to Resolution No. 76/2023-NQ.HĐQT-NVLG dated November 20<sup>th</sup>, 2023 and the Resolution No. 79/2023-NQ.HĐQT-NVLG dated November 23<sup>rd</sup>, 2023:

- a) Mẫu Phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản;  
Voting paper Form;



*Handwritten signature*

- b) Tờ trình số 42/2023-TTr-NVLG ngày 12/12/2023 và Dự thảo Nghị quyết ĐHĐCĐ về điều chỉnh Phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ và phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu; Phương án phát hành cổ phiếu cho người lao động năm 2022 và Phương án phát hành cổ phiếu cho người lao động năm 2023;  
*The Proposal No. 42/2023-TTr-NVLG dated December 12, 2023 and Draft Resolution of the GMS regarding adjusting the private placement of shares plan and the addition share issuance plan to existing shareholders; the stock issuance plan according to the employee stock ownership plan in 2022 and the stock issuance plan according to the employee stock ownership plan in 2023;*
- c) Tờ trình số 43/2023-TTr-NVLG ngày 12/12/2023 và Dự thảo Nghị quyết ĐHĐCĐ về Thỏa thuận khung về bồi hoàn cho bên bảo đảm;  
*The Proposal No. 43/2023-TTr-NVLG dated December 12, 2023 and Draft Resolution of the GMS Re. a framework agreement on reimbursement for guarantor;*
- d) Tờ trình số 44/2023-TTr-NVLG ngày 12/12/2023 và Dự thảo Nghị quyết ĐHĐCĐ về đăng ký giao dịch trái phiếu tại Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX), áp dụng đối với các gói trái phiếu riêng lẻ chuyển đổi mã NVL42203 và trái phiếu riêng lẻ không chuyển đổi, kèm chứng quyền mã NVL52204;  
*The Proposal No. 44/2023-TTr-NVLG dated December 12, 2023 and Draft Resolution of the GMS Re. Registering bond trading at Hanoi Stock Exchange (HNX), applicable to privately convertible bond NVL42203 and non-convertible warrant-linked bond NVL52204;*
- e) Tờ trình số 45/2023-TTr-NVLG ngày 12/12/2023 và Dự thảo Nghị quyết ĐHĐCĐ về Phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ.  
*The Proposal No. 45/2023-TTr-NVLG dated December 12, 2023 and Draft Resolution of the GMS Re. the plan to issue shares for debt swap.*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công Ty: Quan hệ Đầu tư – Đại hội đồng cổ đông: <https://www.novaland.com.vn/quan-he-dau-tu/dai-hoi-dong-co-dong/2023>; và 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/thong-bao>.

*This information has been published on the Company's website: Investor Relations - GMS: <https://www.novaland.com.vn/en-US/investor-relations/gms/2023-1> and Investment Relations - Disclosure - Information disclosure document: <https://www.novaland.com.vn/en-US/investor-relations/information-disclosure/announcements>.*

Trân trọng.  
 Best regard.

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



**NG TECK YOW**



*Handwritten signature*

Số/No.: 82/2023-NQ.HĐQT-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 12 năm 2023

Hồ Chí Minh City, December 12, 2023

**NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**RESOLUTIONS OF THE BOARD OF DIRECTORS**

**Căn cứ/Pursuant to:**

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;  
Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 adopted by the National Assembly on June 17<sup>th</sup>, 2020 and other implementing regulations;
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu Tư Địa Ốc No Va ("**Công Ty**") được sửa đổi tại từng thời điểm;  
Charter of No Va Land Investment Group Corporation (the "**Company**") as amended from time to time;
- Biên bản họp HĐQT Công Ty số 63/2023-BB.HĐQT-NVLG thông qua ngày 12/12/2023.  
The Meeting minutes of the BOD No. 63/2023-BB.HĐQT-NVLG on December 12, 2023.

**QUYẾT NGHỊ**  
**RESOLVES**

**ĐIỀU 1:** Thông qua việc sử dụng các bất động sản thuộc sở hữu của Công Ty (Phụ lục 1) để đảm bảo rằng Công ty TNHH Delta-Valley Bình Thuận, một công ty con do Công Ty sở hữu, sẽ thực hiện đúng các điều khoản đã ký kết trong các hợp đồng mua bán cho các sản phẩm thuộc các phân khu đã đủ điều kiện ký hợp đồng mua bán của dự án NovaWorld Phan Thiết với khách hàng với tổng giá trị hợp đồng khoảng 2.800 tỷ đồng.

**ARTICLE 1:** Approving for the use of real estates owned by the Company (Appendix 1) to secure Delta Valley-Binh Thuan, a subsidiary owned by the Company, in compliance with all the terms and conditions stipulated in the purchase contracts for those real estate products within the eligible zones for signing the sale and purchase agreement within the NovaWorld Phan Thiet project with its homebuyers, with an amount of VND 2.800 billion.

**ĐIỀU 2:** HĐQT thống nhất trao quyền cho Tổng Giám đốc Công Ty hoặc người được Tổng Giám đốc ủy quyền quyết định nội dung; quyết định các điều khoản cụ thể và ký kết các hợp đồng, thỏa thuận, tài liệu, giao dịch có liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm và triển khai thực hiện các công việc cần thiết để hoàn tất giao dịch được nêu tại Điều 1 của Nghị quyết này.

**ARTICLE 2:** The BOD agree to empower the Chief Executive Officer of The Company ("CEO") or the person who will be authorized by CEO to decide on the contents of contracts; decide on specific terms and execute the contracts, agreements, documents, transactions related to The Collateral Assets and carry out necessary works to complete the transaction mentioned in Article 1 of this Resolution.

**ĐIỀU 3:** Các thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám Đốc và các Phòng/Ban có liên quan của Công Ty chịu trách nhiệm tổ chức, thực hiện các nội dung của Nghị quyết này.

**ARTICLE 3:** The BOD, the Board of Management and other relevant departments of the Company shall be responsible for organizing and implementing this Resolution.

**ĐIỀU 4:** Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

**ARTICLE 4:** This Resolution shall be effective from the date of signing./.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**ON BEHALF OF THE BOD**  
**CHAIRMAN OF THE BOD**



**BUI THÀNH NHƠN**

**PHỤ LỤC 1 - DANH SÁCH BẤT ĐỘNG SẢN SỬ DỤNG LÀM TÀI SẢN BẢO ĐẢM**  
**APPENDIX 1 - LIST OF REAL ESTATE USED AS COLLATERAL ASSETS**

STT	Số hiệu căn	Số GCN	Số vào sổ	Ngày cấp
1	Khu thương mại dịch vụ 1.01 (tầng 1) Dự án thương mại, dịch vụ, văn phòng, officetel và căn hộ tại địa chỉ số 128 Hồng Hà, phường 9, quận Phú Nhuận, TP.HCM	CL052937	CT74772	03/07/2018
2	Số 313B Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 7, quận 3, TP.HCM	BP829966	CT25269	10/10/2013
3	Số 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 7, quận 3, TP.HCM	BP829967	CT25268	10/10/2013
4	Số 359F đường Đỗ Xuân Hợp, Dự án Khu nhà ở Phước Long B, phường Phước Long B, quận 9, TP.HCM	CI818509	CT66843	25/10/2017
5	Số 1F đường số 359, Dự án Khu nhà ở Phước Long B, phường Phước Long B, quận 9, TP.HCM	CI818510	CT66844	25/10/2017
6	Số 673F, ấp An Điền, phường Thảo Điền, quận 2, TP.HCM		7411/98	16/06/1998

No.	Address	LURC No.	LURC Book No.	Dated
1	Commercial unit No.1.01 (Floor 1) of the multifunctional property located at 128 Hong Ha, Ward 9, Phu Nhuan District, HCMC	CL052937	CT74772	Jul 03, 2018
2	No. 313B Nam Ky Khoi Nghia, Ward 7, District 3, HCMC	BP829966	CT25269	Oct 10, 2013

4447  
 NG TY  
 PHẦN  
 AN ĐÃI  
 A OC  
 JVA  
 HỒ C

No.	Address	LURC No.	LURC Book No.	Dated
3	No. 315 Nam Ky Khoi Nghia, Ward 7, District 3, HCMC	BP829967	CT25268	Oct 10, 2013
4	No. 359F Do Xuan Hop Street, Project Phuoc Long B Residential Area, Phuoc Long B Ward, District 9, HCMC	CI818509	CT66843	Oct 25, 2017
5	No. 1F Street 359, Project Phuoc Long B Residential Area, Phuoc Long B Ward, District 9, HCMC	CI818510	CT66844	Oct 25, 2017
6	No. 673F, An Dien Hamlet, Thao Dien Ward, District 2, HCMC		7411/98	Jun 16, 1998



## PHIẾU LẤY Ý KIẾN CỔ ĐÔNG BẰNG VĂN BẢN/ VOTING PAPER

Kính gửi Quý Cổ đông/ Dear Shareholder:

Số CMND/ CCCD/ Hộ chiếu/ GCNĐKDN/  
ID card/ Passport / Business License No.:

Địa chỉ/ Address:

Ngày cấp/ Date of issue:

Quốc tịch/ National:

Số cổ phần sở hữu/ Number of owned shares:

Số phiếu biểu quyết/ Number of votes:

### I. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY/ COMPANY'S INFORMATION:

Tên Công ty: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

Company's Name: No Va Land Investment Group Corporation

Trụ sở Công ty: 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. HCM.

Head Office: 313B-315 Nam Ky Khoi Nghia Street, Vo Thi Sau Ward, District 3, Ho Chi Minh City.

Mã số doanh nghiệp: 0301444753 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18/09/1992.

Enterprise registration code: 0301444753 issued on September 18<sup>th</sup>, 1992 by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City.

### II. MỤC ĐÍCH LẤY Ý KIẾN/ PURPOSES OF VOTING:

Hội đồng Quản trị (“**HDQT**”) Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (“**Công Ty**”) kính trình Đại hội đồng cổ đông (“**ĐHĐCĐ**”) thông qua các vấn đề sau đây:

The Board of Directors (the “**BOD**”) of No Va Land Investment Group Corporation (the “**Company**”) hereby proposes the General Meeting of Shareholders (the “**GMS**”) for approval of the following issues:

**Vấn đề 1.** Điều chỉnh Phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ và phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu đã được thông qua tại Nghị Quyết ĐHCĐ số 05/2023-NQ.ĐHCĐ-NVLG ngày 23/03/2023 theo Tờ trình của HDQT số .../2023-TTr-NVLG ngày .../12/2023.

**Issue 1.** Adjusting the plan to issue private shares and the plan to issue shares for existing shareholders which were approved in GMS Resolution No. 05/2023-NQ.ĐHCĐ-NVLG dated March 23, 2023 according to the BOD's Proposal No. .../2023-TTr-NVLG dated December ..., 2023.

**Vấn đề 2.** Điều chỉnh Phương án phát hành cổ phiếu cho người lao động năm 2022 đã được thông qua tại Nghị Quyết ĐHCĐ số 11/2022-NQ.ĐHCĐ-NVLG ngày 19/04/2022 và Nghị Quyết ĐHCĐ số 13/2023-NQ.ĐHCĐ-NVLG ngày 04/05/2023 và Phương án phát hành cổ phiếu cho người lao động năm 2023 đã được thông qua tại Nghị Quyết ĐHCĐ số 04/2023-NQ.ĐHCĐ-NVLG ngày 23/03/2023 theo Tờ trình của HDQT số .../2023-TTr-NVLG ngày .../12/2023.

**Issue 2.** Adjusting the Plan to issue shares to employees in 2022 which was approved by GMS Resolution No. 11/2022-NQ.ĐHCĐ-NVLG dated April 19, 2022 and GMS Resolution No. 13/2023-NQ.ĐHCĐ-NVLG dated May 04, 2023; and the Plan to issue shares to employees in 2023 which was approved by GMS Resolution No. 04/2023-NQ.ĐHCĐ-NVLG dated March 23, 2023, according to the BOD's Proposal No. .../2023-TTr-NVLG dated December ..., 2023.

**Vấn đề 3.** Thông qua thỏa thuận khung về việc bồi hoàn cho bên bảo đảm theo Tờ trình của HDQT số .../2023-TTr-NVLG ngày .../12/2023.

**Issue 3.** Approve a framework agreement on reimbursement for guarantor according to the BOD's Proposal No. .../2023-TTr-NVLG dated December ..., 2023.

**Vấn đề 4.** Đăng ký giao dịch trái phiếu tại Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX), áp dụng đối với các gói trái phiếu riêng lẻ chuyển đổi mã NVL42203 và trái phiếu riêng lẻ không chuyển đổi, kèm chứng quyền mã NVL52204 theo Tờ trình của HDQT số .../2023-TTr-NVLG ngày .../12/2023.

**Issue 4.** Registering bond trading at Hanoi Stock Exchange (HNX), applicable to privately convertible bond NVL42203 and non-convertible warrant-linked bond NVL52204 according to the BOD's Proposal No. .../2023-TTr-NVLG dated December ..., 2023.

**Vấn đề 5.** Thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ theo Tờ trình của HDQT số .../2023-TTr-NVLG ngày .../12/2023.

**Issue 5.** Approve the plan to issue shares for debt swap according to the BOD's Proposal No. .../2023-TTr-NVLG dated December ..., 2023.

Các tài liệu liên quan kèm theo Phiếu Lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản (“**Phiếu Lấy ý kiến**”) Quý Cổ đông có thể tham khảo trên trang thông tin điện tử của Công ty: Mục Quan hệ Đầu tư - Đại hội đồng cổ đông - 2023 (<https://www.novaland.com.vn/quan-he-dau-tu/dai-hoi-dong-co-dong/2023>)

(Xem tiếp trang sau/ To be continued on next page)

Related documents attached to the Voting Paper can be downloaded via the Company's website at: Investor Relations - GMS - 2023 (<https://www.novaland.com.vn/en-US/investor-relations/gms/2023-1>).

### III. BIỂU QUYẾT VẤN ĐỀ CẦN LẤY Ý KIẾN ĐỀ THÔNG QUA/ VOTING ISSUES:

- |                    |   |  |  |
|--------------------|---|--|--|
| Vấn đề 1/ Issue 1: | <input type="checkbox"/> Tán thành/ Agree | <input type="checkbox"/> Không tán thành/ Disagree | <input type="checkbox"/> Không có ý kiến/ No comment |
| Vấn đề 2/ Issue 2: | <input type="checkbox"/> Tán thành/ Agree | <input type="checkbox"/> Không tán thành/ Disagree | <input type="checkbox"/> Không có ý kiến/ No comment |
| Vấn đề 3/ Issue 3: | <input type="checkbox"/> Tán thành/ Agree | <input type="checkbox"/> Không tán thành/ Disagree | <input type="checkbox"/> Không có ý kiến/ No comment |
| Vấn đề 4/ Issue 4: | <input type="checkbox"/> Tán thành/ Agree | <input type="checkbox"/> Không tán thành/ Disagree | <input type="checkbox"/> Không có ý kiến/ No comment |
| Vấn đề 5/ Issue 5: | <input type="checkbox"/> Tán thành/ Agree | <input type="checkbox"/> Không tán thành/ Disagree | <input type="checkbox"/> Không có ý kiến/ No comment |

### IV. CÁCH THỨC BIỂU QUYẾT/ METHOD OF VOTING:

Quý Cổ đông ghi nhận ý kiến của mình bằng cách đánh dấu “X” hoặc dấu “✓” vào một ô thích hợp tại mục biểu quyết: Tán thành hoặc Không tán thành hoặc Không có ý kiến.

The Shareholder can record opinions by ticking the mark “X” or “✓” in one appropriate box for each voting issue: Agree or Disagree or No comment.

Phiếu Lấy ý kiến được xem là hợp lệ khi đáp ứng tất cả các điều kiện sau:

To be considered a valid ballot, the Voting Paper must satisfy the following conditions:

- Đã biểu quyết vấn đề và chỉ đánh dấu vào một (1) ô thích hợp tại vấn đề cần lấy ý kiến. Trường hợp đánh dấu nhầm hoặc thay đổi ý kiến, vui lòng tô đen ô đã chọn và đánh dấu vào ô khác (Lưu ý: Chỉ được thay đổi một lần);  
Voted on the issues and only ticked one (1) appropriate box for each voting issue. In case of mistake or change of opinion, please black out the selected box and tick another one (Note: Only change one time);
- Phiếu Lấy ý kiến phải có chữ ký của Cổ đông là cá nhân; chữ ký của Người đại diện hợp pháp và đóng dấu nếu Cổ đông là tổ chức;  
The Voting Paper must be signed by the Shareholder who is an individual and signed and sealed by the authorized representative or the legal representative of Shareholder who is an entity;
- Quý Cổ đông có thể chọn một trong hai hình thức gửi Phiếu Lấy ý kiến về Công Ty như sau:  
Shareholder may choose one of two methods to send the Voting Paper to the Company as follow:
  - Gửi trực tiếp/gửi qua bưu điện: Phiếu Lấy ý kiến (bản chính do Công Ty phát hành) được đựng trong phong bì dán kín và gửi về Công Ty trước thời hạn quy định tại Mục V Phiếu Lấy ý kiến này;  
Directly sending/ Sending by post: Original of Voting Paper (which issued by the Company) must be enclosed in a sealed envelope and sent to the Company before the deadline mentioned in Section V of this Voting Paper;
  - Gửi vào địa chỉ email Công Ty: Phiếu Lấy ý kiến (bản scan) được gửi vào địa chỉ email của Công Ty (theo quy định tại Mục V Phiếu Lấy ý kiến này) và phải được gửi bằng địa chỉ email mà Quý Cổ đông đã đăng ký hợp lệ với Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam.  
Sending by email: Voting Paper (scanned) can be sent to the Company's email address (which specified in Section V of this Voting Paper) via the email address registered at Vietnam Securities Depository by Shareholder.

Phiếu Lấy ý kiến gửi cho Công Ty sớm nhất được xem là ý kiến duy nhất của Quý Cổ đông mà không phụ thuộc vào phương thức gửi thư trực tiếp, qua bưu điện hay email.

Voting Paper sent to the Company sooner was seen as the sole opinion of the Shareholder, regardless of the method of a reply directly, by post, or by email.

### V. THỜI HẠN GỬI PHIẾU LẤY Ý KIẾN/ DEADLINE FOR SENDING THE VOTING PAPER:

Công Ty sẽ nhận Phiếu Lấy ý kiến (đã biểu quyết) của Quý Cổ đông đến trước 17h30 ngày 22/12/2023 theo địa chỉ sau:

Please send the Voting Paper (voted) to the Company before 17:30 December 22, 2023 at the following address:

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA/ NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION  
Địa chỉ: 65 Nguyễn Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam/ Address: 65 Nguyen Du, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam  
Điện thoại: (84) 906 353 838 – Ông Nguyễn Minh Phú/ Telephone: (84) 906 353 838 – Mr. Nguyen Minh Phu  
Địa chỉ email nhận Phiếu Lấy ý kiến (đã biểu quyết): [ir@novaland.com.vn](mailto:ir@novaland.com.vn)/ Email: [ir@novaland.com.vn](mailto:ir@novaland.com.vn)

Quý Cổ đông vui lòng gửi Phiếu Lấy ý kiến theo đúng cách thức và thời hạn đã nêu. Trường hợp Quý Cổ đông không gửi Phiếu Lấy ý kiến đúng quy định, quyền biểu quyết của Quý Cổ đông đối với các vấn đề nêu trên sẽ không có hiệu lực.

Please send your Voting Paper in the manner and deadline as required. Otherwise, the votes of Shareholders on the above issues shall be void.

#### XÁC NHẬN CỦA QUÝ CỔ ĐÔNG CONFIRMATION OF SHAREHOLDER

(Ký, ghi rõ Họ tên, đóng dấu nếu Cổ đông là tổ chức)  
(Signature with full name and stamped if institutional Shareholder)

TP. HCM, ngày tháng 12 năm 2023  
Ho Chi Minh City, December , 2023  
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA  
NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION  
CHỦ TỊCH HĐQT/ CHAIRMAN OF THE BOD

BÙI THÀNH NHƠN

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

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



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.: 42./2023-TT-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 12 năm 2023  
Ho Chi Minh City, December 12, 2023

## TỜ TRÌNH PROPOSAL

V/v: Điều chỉnh Phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ và phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu; Phương án phát hành cổ phiếu cho người lao động năm 2022 và Phương án phát hành cổ phiếu cho người lao động năm 2023

Re: Adjusting the private placement of shares plan and the Additional Share issuance plan; employee stock ownership plan in 2022 and employee stock ownership plan in 2023

### Căn cứ/Pursuant to:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/6/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;  
The Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 issued by National Assembly dated June 17<sup>th</sup>, 2020 and other implementing regulations;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;  
The Law on Securities No. 54/2019/QH14 issued by National Assembly dated November 26<sup>th</sup>, 2019;
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;  
Pursuant to Decree No. 155/2020/ND-CP dated 31<sup>st</sup> December, 2020 of the Government detailing the implementation of a number of articles of the Law on Securities;
- Điều lệ của Công Ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công Ty");  
The Charter of No Va Land Investment Group Corporation (the "Company");
- Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông ("ĐHĐCĐ") Công Ty số 11/2022-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 19/04/2022 về phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2022 ("ESOP 2022") ("Nghị Quyết ĐHĐCĐ số 11");  
Resolution of General Meeting of Shareholder ("GMS") of the Company No. 11/2022-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG dated April 19, 2022 regarding the Company's Employee Stock Ownership 2022 plan ("ESOP 2022") ("GMS Resolution No. 11");
- Nghị quyết của ĐHĐCĐ Công Ty số 04/2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 23/03/2023 về thông qua phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2023 ("ESOP 2023") ("Nghị quyết ĐHĐCĐ số 04");



Resolution of GMS of the Company No. 04/2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG dated March 23, 2023 regarding the Company's Employee Stock Ownership 2023 plan ("ESOP 2023") ("GMS Resolution No 04");

- Nghị quyết của ĐHĐCĐ Công Ty số 13/2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 04/05/2022 về điều chỉnh thời gian thực hiện kế hoạch phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2022 ("**Nghị Quyết ĐHĐCĐ số 13**");

Resolution of GMS of the Company No. 13/2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG dated May 04, 2023 regarding the revised timeline to launch the Company's Employee Stock Ownership 2022 plan ("GMS Resolution No. 13");

- Nghị quyết của ĐHĐCĐ Công Ty số 05/2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 23/03/2023 về thông qua phương án phát hành cổ phiếu và các nội dung ủy quyền cho Hội đồng quản trị ("**HĐQT**") triển khai phương án phát hành ("**PAPH cổ phiếu riêng lẻ và PAPH cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu**") ("**Nghị Quyết ĐHĐCĐ số 05**");

Resolution of GMS of the Company No. 05/2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG dated March 23, 2023 regarding the plan for the issuance of the new shares and delegation of authority to the Board of Directors ("**BOD**") to implement the plan for the issuance ("**The Private Placement Of Shares Plan And The Plan To Issue Shares To Existing Shareholders**") ("**GMS Resolution No. 05**");

(PAPH cổ phiếu riêng lẻ và PAPH cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, ESOP 2022, ESOP 2023 sau đây gọi chung là "**Các PAPH**")

(The Private Placement Of Shares Plan And The Plan To Issue Shares To Existing Shareholders, ESOP 2022, ESOP 2023, collectively referred to as "**The Share Issuance Plans**")

Hội đồng Quản trị ("**HĐQT**") Công Ty kính trình Đại hội đồng cổ đông ("**ĐHĐCĐ**") xem xét các nội dung điều chỉnh chính của Các PAPH như Phụ lục đính kèm và thông qua các PAPH thay thế, chi tiết như sau:

The Board of Directors ("**HĐQT**") would like to submit to the General Shareholders' Meeting ("**GMS**") for the review of the main amendments to The Share Issuance Plans as attached Appendix and approval of the replacement Share Issuance Plans, with details as follows:

- I. Thay thế phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ và phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu đã được thông qua tại Điều 1 Nghị Quyết ĐHĐCĐ số 05, nội dung cụ thể như sau:

Regarding the replacement of the private placement of shares plan and the plan to issue shares to existing shareholders approved in Article 1 of Resolution of the General Meeting of Shareholders No. 05, the specific content is as follows:

- 1.1. **Thông qua Phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ và ủy quyền cho HĐQT triển khai thực hiện, chi tiết như sau:**

Approval of the private placement of shares plan and delegation of authority to the BOD to implement it, with the following details:

- A. **Phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ**

*Private placement of shares plan*

1. Tổ chức phát hành <i>Issuer</i>	Công Ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư Địa ốc No Va <i>No Va Land Investment Group Corporation</i>
2. Tên cổ phiếu phát hành <i>Name of securities</i>	Cổ phiếu Công Ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư Địa ốc No Va <i>Share of No Va Land Investment Group Corporation</i>
3. Mã chứng khoán <i>Ticker symbol</i>	NVL <i>NVL</i>
4. Loại cổ phiếu phát hành <i>Type of share</i>	Cổ phiếu phổ thông <i>Ordinary share</i>
5. Mệnh giá cổ phiếu <i>Par value</i>	10.000 đồng/cổ phiếu <i>VND 10,000/share</i>
6. Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành <i>Estimated number of issued shares</i>	Tối đa 200.000.000 cổ phiếu <i>Maximum 200,000,000 shares</i>
7. Tổng giá trị phát hành (theo mệnh giá) <i>Total value of issuance at par value</i>	Tối đa 2.000.000.000.000 đồng <i>Maximum VND 2,000,000,000,000</i>
8. Giá phát hành và nguyên tắc xác định giá <i>Offering price and price determination principle</i>	Ủy quyền cho HĐQT quyết định nhưng không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phiếu <i>Authorise to the BOD to decide but no less than VND 10,000 per share</i>
9. Phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán <i>Use of proceeds plan</i>	Số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ sẽ được sử dụng cho các mục đích như sau với ưu tiên theo thứ tự từ trên xuống: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Đầu tư góp thêm vốn vào Công Ty con để tái cơ cấu nợ và thanh toán các khoản nợ phải trả đến hạn của Công Ty con (<i>bao gồm gốc, lãi và các khoản phí phải trả khác</i>); và/hoặc</li> <li>+ Thực hiện các dự án mà Công Ty con là chủ đầu tư; và/hoặc</li> <li>+ Thanh toán các khoản thuế và các khoản phải nộp Nhà nước của Công Ty; và/hoặc</li> <li>+ Bổ sung vốn lưu động của Công Ty và/hoặc Công Ty con.</li> </ul> <p>Phương án xử lý trong trường hợp đợt chào bán không thu đủ số tiền dự kiến: HĐQT cân nhắc sử dụng các nguồn vốn tài trợ bổ sung như nguồn vốn hoạt động kinh doanh của Công ty hoặc các nguồn</p>

vay tín dụng để bù đắp phần thiếu hụt.

Đại hội đồng cổ đông ("ĐHĐCĐ") ủy quyền cho HĐQT phân bổ số tiền thu được từ đợt chào bán cho từng mục đích theo thứ tự ưu tiên đã được ĐHĐCĐ thông qua.

*Capital raised from the private placement will be for the following purposes:*

- + *Invest in contributing additional capital to the subsidiaries to restructure debts and pay the liabilities due of the subsidiaries (including principal, interest and other fees payable); and/or*
- + *Execute projects where the subsidiaries act as an investor; and/or*
- + *Payment of taxes and other payables of the company to the State; and/or*
- + *Addition of working capital of the Company and/or its subsidiaries.*
- + *Solution in case the offering does not collect the expected capital: The Board of Directors considers using additional funding sources such as the Company's business operating capital or credit loans to make up for the shortfall.*
- + *The General Meeting of Shareholders ("GMS") authorizes the Board of Directors to allocate capital obtained from the offering for each purpose according to the intended use of capital approved by the General Meeting of Shareholders.*

10. Đối tượng phát hành  
*Objects of offering*

Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp  
*Professional securities investors*

11. Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư  
*Investor selection criteria*

**Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp:**  
***Professional securities investors:***

Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp là tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài có năng lực tài chính và đáp ứng tiêu chí là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp quy định tại Khoản 1 Điều 11 Luật Chứng Khoán;

*Professional securities investors are domestic and foreign organizations and individuals with financial capacity and must meet the qualifications of a professional securities investor as defined in Clause*

1, Article 11 of the Law On Securities;

Số lượng nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp tham gia đợt chào bán: Tối đa 05 nhà đầu tư.

*Number of professional securities investors participating in the offering: Maximum 5 investors.*

Ủy quyền cho HĐQT lựa chọn nhà đầu tư đáp ứng điều kiện nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định pháp luật và xác định số lượng cổ phiếu phân phối cho từng nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.

*Authorize the BOD to select investors who meet the conditions for professional securities investors in accordance with the law and determine the number of shares to be distributed to each professional securities investor.*

12. Phương thức xử lý cổ phiếu không chào bán hết  
*Methods of handling undistributed shares*

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT tiếp tục chào bán cho các nhà đầu tư khác (nếu có), đảm bảo phù hợp với tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư đã được ĐHĐCĐ thông qua và đảm bảo lợi ích cho Công Ty và cổ đông

*The GMS authorizes the BOD to continue offering to other investors (if any), ensuring compliance with the investment selection criteria approved by the AGM and ensuring the benefits for the Company and shareholders.*

13. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài khi thực hiện phát hành  
*Foreign ownership ratio when making the placement tranche*

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng điều kiện tỷ lệ sở hữu nước ngoài

*The GMS authorizes the BOD to decide on a plan to ensure the share issuance to meet the foreign ownership ratio conditions.*

14. Quy định về chuyển nhượng  
*Transfer restriction*

Việc chuyển nhượng cổ phiếu chào bán riêng lẻ bị hạn chế là 01 năm đối với nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp kể từ ngày kết thúc đợt chào bán, trừ trường hợp chuyển nhượng giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp hoặc thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật

*The transfer of private placement of shares is limited to 01 year for professional investors from the ending*

15. Thời gian triển khai dự kiến  
*Expected time of issuance*

*date of the private placement, except for transfer between professional investors, transfer under an effective court judgment or decision, arbitral decision, and transfer due to inheritance as prescribed by law.*

Dự kiến trong năm 2024 hoặc thời gian khác theo quyết định của HĐQT

*Expected in 2024 or other time as decided by the BOD*

16. Đăng ký lưu ký và niêm yết bổ sung  
*Depository registration and additional listing*

Toàn bộ số cổ phiếu phát hành riêng lẻ sẽ được đăng ký lưu ký bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) và đăng ký niêm yết bổ sung trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HOSE), phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành

*All private placement of shares will be registered for additional depository at the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation (VSDC) and additionally listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange (HOSE), in accordance with the provisions of the current laws.*

## B. Ủy quyền HĐQT

### *Authorization*

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT tổ chức thực hiện, bao gồm nhưng không giới hạn, các công việc sau đây:

*The GMS authorise to the BOD to conduct the following activities, including but not limited to:*

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

*Decide a detailed issuance plan and carry out all necessary work to implement the issuance plan approved by the General Meeting of Shareholders, ensuring the rights of the Company's shareholders and in accordance with the law;*

- Lựa chọn các nhà đầu tư tham gia đợt chào bán theo tiêu chí đã được ĐHĐCĐ thông qua;

*Select investors to participate in the offering according to criteria approved by the General Meeting of Shareholders;*

- Quyết định thời điểm cụ thể để thực hiện việc chào bán và phương án xử lý cổ phiếu chưa chào bán hết (nếu có);

*Decide on the appropriate time to process the offering plan and make a plan to handle unsubscribed shares (if any);*

- Quyết định phương án sử dụng vốn chi tiết theo phương án sử dụng vốn được ĐHĐCĐ

phê duyệt; phân bổ số tiền thu được từ đợt chào bán cho từng mục đích theo thứ tự ưu tiên của từng mục đích sử dụng vốn đã được ĐHCĐ thông qua hoặc điều chỉnh cho phù hợp với tiến độ tăng vốn điều lệ, tình hình hoạt động kinh doanh của Công Ty tùy theo tình hình thực tế khi triển khai việc phát hành cổ phiếu.

*Decide on a detailed capital use plan according to the capital use plan approved by the GMS; allocate the proceeds from the issuance for each purpose according to the capital use plan approved by the General Meeting of Shareholders or adjust in line with the progress of charter capital increase and the Company's business operations depending on the actual situation when implementing the share issuance.*

- Bổ sung, điều chỉnh phương án phát hành cổ phiếu theo yêu cầu của các Cơ quan quản lý nhà nước.

*Supplement and/or adjust the private placement of shares plan at the request of the State management agencies*

- Thực hiện các thủ tục đăng ký chào bán và báo cáo kết quả với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN);

*Carry out private placement of shares registration procedures and report private placement of share result to the State Securities Commission (SSC);*

- Thực hiện các thủ tục cần thiết để Đăng ký lưu ký bổ sung tại VSD và Đăng ký niêm yết bổ sung trên HOSE theo quy định của pháp luật sau khi kết thúc việc phát hành;  
*Implement necessary procedures for additional depository registration at VSD and additional listing registration on HOSE in accordance with the law after the end of the private share placement;*

- Thực hiện các thủ tục thay đổi đăng ký doanh nghiệp và sửa đổi Điều lệ phù hợp với vốn điều lệ mới sau khi hoàn tất việc phát hành;

*Carry out procedures for changing business registration and amending the Charter in accordance with the new charter capital after completing the issuance;*

**1.2. Thông qua Phương án chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và ủy quyền cho HĐQT triển khai thực hiện, chi tiết như sau:**

*Approval of the Additional Share issuance plan to existing shareholders and delegation of authority to the BOD to implement it, with the following details:*

**A. Phương án chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu**

*Addition share issuance plan to existing shareholders*

- |  |   |
|--|---|
| 1. Tổ chức phát hành<br><i>Issuer</i>                  | Công Ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư Địa ốc No Va<br><i>No Va Land Investment Group Corporation</i>                          |
| 2. Tên cổ phiếu phát hành<br><i>Name of securities</i> | Cổ phiếu Công Ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư Địa<br>ốc No Va<br><i>Share of No Va Land Investment Group<br/>Corporation</i> |

3. Mã chứng khoán <i>Ticker symbol</i>	NVL NVL
4. Loại cổ phiếu phát hành <i>Type of share</i>	Cổ phiếu phổ thông Ordinary share
5. Mệnh giá cổ phiếu <i>Par value</i>	10.000 đồng/cổ phiếu VND 10,000/ share
6. Tổng số cổ phiếu đã phát hành <i>Total number of issued shares</i>	1.950.104.538 cổ phiếu 1,950,104,538 shares
7. Số lượng cổ phiếu đang lưu hành <i>Number of outstanding shares</i>	1.950.104.538 cổ phiếu 1,950,104,538 shares
8. Số lượng cổ phiếu quỹ <i>Number of treasury shares</i>	0 cổ phiếu 0 share
9. Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành <i>Estimated number of issued shares</i>	Tối đa 1.170.062.722 cổ phiếu Maximum 1,170,062,722 shares
10. Tổng giá trị phát hành (theo mệnh giá) <i>Total value of issuance at par value</i>	Tối đa 11.700.627.220.000 đồng Maximum VND 11,700,062,220,000
11. Tỷ lệ phát hành (số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành/ số lượng cổ phiếu đang lưu hành) <i>Issuance rate (total estimated number of issued shares/ number of outstanding shares)</i>	60% 60%
12. Đối tượng phát hành <i>Offering target</i>	Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông được nhận quyền mua cổ phiếu phát hành thêm. <i>Existing shareholders whose names are in the list of NVL's shareholders as at the record date, are entitled to exercise the right to purchase shares</i>
13. Phương thức chào bán <i>Offering method</i>	Chào bán cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền mua <i>Offering for the existing shareholders with the subscription rights</i>



<p>14. Tỷ lệ thực hiện quyền dự kiến <i>Ratio of rights execution</i></p>	<p>10:6 (Tại thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 10 (mười) cổ phiếu sẽ được nhận 06 (sáu) quyền mua, cổ đông sở hữu 10 (mười) quyền mua sẽ được quyền mua thêm 06 (sáu) cổ phiếu mới).</p> <p>Tỷ lệ thực hiện quyền được dự kiến theo số lượng cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm hiện tại và có thể thay đổi tùy thuộc vào số lượng cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm thực hiện nhưng đảm bảo số lượng cổ phiếu chào bán không vượt quá 1.170.062.722 cổ phiếu. ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định cụ thể tỷ lệ theo cách tính trên.</p> <p><i>10:6 (on the date of finalized shareholders list for right execution, shareholder owns ten (10) purchasing right six (06) share, shareholders owns ten (10) purchasing right able to buy six (06) new issued share.</i></p> <p><i>The exercise ratio of the right is calculated according to the number of shares outstanding at the present time, which may change according to the number of shares outstanding at the time of exercise but ensure the number of shares does not exceed 1,170,062,722 shares. The General Meeting of Shareholders authorizes the Board of Directors to decide specifically on the ratio according to the above calculation method.</i></p>
<p>15. Điều kiện hạn chế chuyển nhượng <i>Transfer restriction</i></p>	<p>Cổ phiếu phát hành thêm không bị hạn chế chuyển nhượng</p> <p><i>Additional issued shares are not subjected to transfer restrictions</i></p>
<p>16. Giá chào bán dự kiến và nguyên tắc xác định giá <i>Offering price and price determination principle</i></p>	<p>Ủy quyền cho HĐQT quyết định nhưng không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phiếu</p> <p><i>Authorise to the BOD to decide but no less than VND 10,000 per share</i></p>
<p>17. Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu <i>Transfer the subscription rights</i></p>	<p>Cổ đông hiện hữu được chuyển nhượng quyền mua 01 (một) lần duy nhất cho các đối tượng khác.</p> <p>Các cổ đông trong tình trạng hạn chế chuyển nhượng vẫn được nhận quyền mua cổ phiếu.</p>

Số lượng cổ phiếu mua thêm từ quyền mua này không bị hạn chế chuyển nhượng.

*The existing shareholders are entitled to transfer the subscription rights to another for once.*

*Shareholders restricted in transferability are still entitled to purchase shares. The number of additional shares purchased from the right to purchase shares is not restricted.*

18. Thời gian dự kiến triển khai  
*Expected time of issuance*

Dự kiến trong năm 2024 hoặc thời gian khác theo quyết định của Hội đồng Quản trị  
*Expected in 2024 or other time as decided by the BOD*

19. Phương án sử dụng vốn  
*Capital use plan*

Số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu sẽ được sử dụng cho các mục đích cụ thể theo thứ tự ưu tiên như sau:

- + Tái cơ cấu nợ và thanh toán các khoản nợ phải trả đến hạn của Công Ty (bao gồm gốc, lãi và các khoản phí phải trả khác) và/hoặc
- + Thanh toán chi phí lương cho cán bộ nhân viên trong Công Ty; và/hoặc
- + Thanh toán chi phí vận hành chung của Công Ty và/hoặc Công Ty con; và/hoặc
- + Góp vốn vào Công ty con; và/hoặc
- + Thực hiện các dự án do Công Ty là chủ đầu tư.
  - Đối với trường hợp huy động vốn để thực hiện dự án:
- + Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu là 70% số cổ phiếu dự kiến chào bán để thực hiện dự án.
- + Phương án xử lý trong trường hợp đợt chào bán không thu đủ số tiền dự kiến để thực hiện dự án: HĐQT cân nhắc sử dụng các nguồn vốn tài trợ bổ sung như nguồn vốn hoạt động kinh doanh của Công ty hoặc các nguồn vay tín dụng để bù đắp phần thiếu hụt.

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định phương án chi tiết việc sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán theo từng mục đích đã được ĐHĐCĐ thông qua hoặc điều chỉnh phương án sử dụng vốn tùy theo tình hình thực tế khi triển khai việc phát hành cổ

phiếu.

Capital raised from offering of shares to existing shareholders will be used for the following specific purposes :

Restructure debts and pay the liabilities due of the Company (including principal, interest, and other fee payables); and/or

Payment of salary expenses for employees in the Company; and/or

Payment of general operation expenses of the Company and/or its subsidiaries; and/or

Contribute capital to Subsidiaries; and/or

Excute projects where Company act as an investor.

In case capital raised is used for project implementation:

The minimum successful offering rate is 70% of the shares expected to be offered.

Solution in case the offering does not collect the expected capital: The Board of Directors considers using additional funding sources such as the Company's business operating capital or credit loans to make up for the shortfall.

Authorize the BOD to proactively adjust the capital allocation rate obtained from the offering for each purpose in accordance with the purpose of using the capital approved by the GMS.

20. Phương án xử lý cổ phiếu lẻ (nếu có), cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết

*Methods of handling for undistributed shares*

Số cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, phần lẻ cổ phần phát sinh (nếu có) sẽ bị hủy bỏ, coi như không được phát hành.

Đối với số cổ phiếu còn dư do cổ đông không đăng ký mua hoặc không nộp tiền mua, ĐHCĐ ủy quyền cho HĐQT tiếp tục chào bán cho các nhà đầu tư khác với điều kiện chào bán không thuận lợi hơn so với điều kiện chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để đảm bảo thành công cho đợt chào bán.

Việc phân phối số cổ phiếu không chào bán hết cho nhà đầu tư khác sẽ tuân thủ các quy định:

- Tuân thủ quy định tại Điều 195 Luật Doanh

Nghịệp: "Công Ty con không được đầu tư mua cổ phiếu, góp vốn vào Công Ty mẹ. Các Công Ty con của cùng một Công Ty mẹ không được đồng thời cùng góp vốn, mua cổ phiếu để sở hữu chéo lẫn nhau."

- Đảm bảo các điều kiện chào bán cổ phiếu theo quy định tại Điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 31/12/2020 về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng Khoán.

Số cổ phiếu chào bán tiếp cho các đối tượng khác bị hạn chế chuyển nhượng trong thời gian 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

*The number of shares offered to existing shareholders will be rounded down to the nearest unit. The fractional shares (if any) will be canceled and considered not issued.*

*For the number of shares that shareholders did not register to buy or did not pay for, The GMS authorizes the BODs to continue to distribute offered shares to other investors (if any) with the issuance conditions not more favorable than the conditions of issuance shares to existing shareholders to ensure the success of the issuance.*

*The distribution of the remaining undistributed shares to other investors will comply with the following regulations:*

*Comply with the provisions of Article 195 of the Law on Enterprise: "A subsidiary company must not contribute capital to or purchase shares of the parent company. Subsidiary companies of the same parent company must not contribute capital to or purchase shares of each other to establish cross ownership"*

*Ensuring the conditions for issuance shares as prescribed in Article 42 of Decree 155/2020/ND-CP issued by the Government on December 31, 2020 detailing the implementation of a number of articles of the Law on Securities.*

The number of shares further offered for sale to other investors shall be restricted from being transferred for a period of 01 year from the end of the issuance.

21. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài khi thực hiện phát hành  
*Foreign ownership ratio when making the placement tranche*

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT xây dựng phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài  
*The GMS authorizes the BODs to develop a plan to ensure the issuance tranche to meet the rate of foreign ownership*

22. Đăng ký lưu ký và niêm yết bổ sung  
*Depository registration and additional listing*

Toàn bộ số cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu sẽ được đăng ký lưu ký bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam ("VSDC") và đăng ký niêm yết bổ sung trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh ("HOSE"), phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành  
*All shares issued to existing shareholders will be registered for additional depository at the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation ("VSDC") and additionally listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange ("HOSE"), in accordance with the provisions of the current laws.*

## B. Ủy quyền HĐQT

### *Authorization*

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT tổ chức thực hiện, bao gồm nhưng không giới hạn, các công việc sau đây:

*The GMS authorise to the BOD to conduct the following activities, including but not limited to:*

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

*Decide a detailed issuance plan and carry out all necessary work to implement the issuance plan approved by the General Meeting of Shareholders, ensuring the rights of the Company's shareholders and in accordance with the law;*

- Quyết định thời điểm cụ thể để thực hiện việc chào bán và thực hiện các thủ tục chốt danh sách cổ đông cho việc phát hành, quyết định phương án xử lý cổ phiếu chưa bán hết (nếu có); Quyết định tỷ lệ thực hiện quyền căn cứ vào số lượng cổ phiếu lưu hành và số lượng cổ phiếu phát hành thực tế tại thời điểm nộp hồ sơ chào bán;

*Decide on the appropriate time to process the offering plan and conduct procedures to record the list of shareholders for the issue, decide on a plan to handle undistributed shares (if any); Decide on the Ratio of rights execution based on the number of*

*outstanding shares and the actual number of issued shares at the time of submission of the offering dossier.*

- Quyết định phương án sử dụng vốn chi tiết theo phương án sử dụng vốn được ĐHĐCĐ phê duyệt; phân bổ số tiền thu được từ đợt chào bán cho từng mục đích theo phương án sử dụng vốn đã được ĐHĐCĐ thông qua hoặc điều chỉnh cho phù hợp với tiến độ tăng vốn điều lệ, tình hình hoạt động kinh doanh của Công Ty tùy theo tình hình thực tế khi triển khai việc phát hành cổ phiếu;

*Decide on a detailed capital use plan according to the capital use plan approved by the GMS; allocate the proceeds from the issuance for each purpose according to the capital use plan approved by the General Meeting of Shareholders or adjust in line with the progress of charter capital increase and the Company's business operations depending on the actual situation when implementing the share issuance.*

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

*Supplement and adjust the stock issuance plan at the request of State management agencies;*

- Thực hiện các thủ tục đăng ký chào bán và báo cáo kết quả chào bán với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN);

*Carry out offering registration procedures and report offering results to the State Securities Commission (SSC);*

- Thực hiện các thủ tục cần thiết để Đăng ký lưu ký bổ sung cổ phiếu tại VSDC và Đăng ký niêm yết bổ sung cổ phiếu tại HOSE theo quy định của pháp luật sau khi kết thúc việc phát hành;

*Carry out the necessary procedures to register for additional depository of shares at VSDC and Register for additional listing of shares at HOSE according to the provisions of law after completing the issuance*

- Thực hiện các thủ tục đăng ký doanh nghiệp và sửa đổi Điều lệ phù hợp với vốn điều lệ mới sau khi hoàn tất việc phát hành;

*Carry out business registration procedures and amend the Charter in accordance with the new charter capital after completing the issuance;*

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

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

- Tùy từng trường hợp cụ thể HĐQT ủy quyền cho Tổng Giám Đốc để thực hiện một hoặc một số các công việc cụ thể nêu trên đây.

*Depend on specific situation, the BODs authorizes to the CEO to conduct one or some specific tasks mentioned above.*

- II. Về việc thay thế phương án phát hành cổ phiếu theo phương án lựa chọn cho người lao động của Công Ty như sau:

Regarding the replacement of the stock issuance plan according to the employee stock ownership plan, specifically as follows:

- 2.1. Thay thế phương án phát hành cổ phiếu theo phương án lựa chọn cho người lao động năm 2022 ("**ESOP 2022**") và các nội dung ủy quyền cho HĐQT để triển khai phương án phát hành ESOP 2022 đã được thông qua tại Nghị quyết ĐHĐCĐ số 11, Nghị quyết ĐHĐCĐ số 13 bằng Phương án phát hành ESOP cụ thể như sau:

*Approve the replacement of the stock issuance plan according to the employee stock ownership plan in 2022 ("ESOP 2022") and authorization contents for the Board of Directors to implement the Issuance Plan approved at GMS Resolution No. 11 and GMS Resolution No 13, as follows:*

**A. Phương án ESOP 2022**

- |   |   |   |
|---|---|---|
| 1. Tên cổ phiếu<br><i>Name of share</i>   | : | Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va<br><i>The share of No Va Land Investment Group Corporation</i>  |
| 2. Loại cổ phiếu<br><i>Type of share</i>  | : | Cổ phiếu phổ thông<br><i>Ordinary share</i>   |
| 3. Mệnh giá<br><i>Par value</i>   | : | 10.000 đồng/cổ phiếu<br><i>VND 10,000 per share</i>   |
| 4. Đối tượng phát hành<br><i>Eligible buyer:</i>  | : | Thành viên Hội đồng Quản trị và Người lao động của Công ty và Công ty con theo Danh sách do HĐQT phê duyệt<br><i>Members of the BOD and Employees of The Company and the Subsidiaries according to the List approved by the Board of Directors</i><br><br>ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT ban hành Quy chế phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động ("Quy chế ESOP") để xác định tiêu chuẩn và danh sách cụ thể người lao động tham gia chương trình<br><i>The GMS authorizes the BOD to publish the Regulation on shares issuance under Employee Stock Ownership Plan ("ESOP") to determine the standards for employees participating in the program</i> |
| 5. Nguyên tắc xác định số cổ phiếu được phân phối cho từng đối tượng<br><i>The principles for determining the number of shares allocated to each employee</i> | : | Ủy quyền cho HĐQT quyết định<br><i>The GMS authorizes the BOD to decide</i>   |
| 6. Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành<br><i>Expected number of issued shares</i>   | : | Tối đa 1,5% số cổ phần đang lưu hành của Công Ty tại thời điểm phát hành<br><i>Maximum 1.5% of total outstanding shares at issuance time</i>  |

7. Giá phát hành <i>Issuance price</i>	:	Ủy quyền cho HĐQT phê duyệt nhưng không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phiếu <i>The GMS authorizes the BOD to decide but no less than VND 10,000 per share</i>
8. Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá <i>Total issuing par value</i>	:	1,5% tổng giá trị cổ phần đang lưu hành theo mệnh giá của Công Ty tại thời điểm phát hành <i>1.5% of the total par value of the total outstanding shares at the issuance time</i>
9. Hạn chế chuyển nhượng <i>Transfer restriction</i>	:	Tối thiểu 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt phát hành. ĐHCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định cụ thể thời gian hạn chế chuyển nhượng. <i>Minimum 01 year from the ending date of the ESOP. The GMS authorizes the BOD to decide the time of transfer restriction</i>
10. Thời gian thực hiện <i>Issuance time</i>	:	Chậm nhất đến hết Quý 2 năm 2024 hoặc thời gian khác theo quyết định của HĐQT <i>No later than Quarter 2 in 2024 or another time according to the decision of the Board of Directors</i>
11. Mục đích phát hành <i>The ESOP Program aims</i>	:	Thu hút nhân tài và sự gắn kết lợi ích của người lao động với Công ty và công ty con <i>To attract talent and enhance employee engagement of employees with the Company and the Subsidiaries</i>
12. Xử lý số cổ phiếu người lao động không nộp tiền mua <i>To define a solution for number of issued shares that are not registered to by out</i>	:	Ủy quyền cho HĐQT tiếp tục phân phối tiếp cho đối tượng phát hành do HĐQT lựa chọn với mức giá không thấp hơn mức giá phát hành tại mục 7 nêu trên <i>The GMS authorizes the BOD to continue distributing them to the selected Eligible buyer by the BOD at a price not lower than issuance price in item 7 above</i>
13. Phương án đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa <i>Plan to ensure the maximum foreign ownership ratio</i>	:	Ủy quyền cho HĐQT thông qua phương án đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty trong trường hợp phát hành cho người lao động là người nước ngoài <i>The GMS authorized the Board of Directors to approve a plan to ensure the maximum foreign ownership ratio at the Company in case of issuance to foreign employees</i>
14. Đăng ký lưu ký và đăng ký niêm yết bổ sung cổ phiếu <i>Register for addition depository and listing of the</i>	:	Thông qua toàn bộ số lượng cổ phiếu phát sinh từ đợt phát hành cổ phiếu theo Chương Trình ESOP được đăng ký lưu ký bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam và niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định <i>Approving the entire number of shares arising from the issuance of shares under the ESOP Program to be additionally</i>



shares of ESOP

registered, additionally deposited at the Viet Nam Securities Depository and Clearing Corporation and additionally listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange according to regulations

## B. Ủy quyền HĐQT

### *Authorization*

Ủy quyền cho HĐQT quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến ESOP, cụ thể như sau:

*To authorize the BOD to decide all relevant matters of this ESOP, including:*

- Ban hành Quy chế phát hành cho người lao động để thực hiện phương án này;  
*To publish the Regulation on ESOP issuance to the employee to implement this Plan;*
- Quyết định phương án phát hành chi tiết bao gồm nhưng không giới hạn: (i) Số lượng cổ phiếu phát hành; (ii) Giá phát hành; (iii) Thời điểm phát hành; và (iv) Thời gian hạn chế chuyển nhượng phù hợp;  
*To decide the detailed plan, including but not limited to: (i) Number of issued shares; (ii) Issuing Price; (iii) Issuing Date; and (iv) Appropriate Duration for share transferring limitation;*
- Quyết định tiêu chí, danh sách Người lao động, Thành viên HĐQT đủ điều kiện tham gia chương trình và số lượng cổ phiếu phát hành cho từng Người lao động, Thành viên HĐQT;  
*To define the criteria for selecting eligible Employees or The BOD'S Members for the ESOP and the number of shares for each Employee or The BOD's Member;*
- Xử lý số lượng cổ phiếu phát hành không được đăng ký mua hết (nếu có);  
*To define a solution for number of issued shares that are not registered to buy out (if any);*
- Thực hiện các thủ tục cần thiết để đăng ký phát hành cổ phiếu theo chương trình ESOP với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ("SSC"), bổ sung hoặc sửa đổi phương án theo yêu cầu của SSC hoặc cho mục đích tuân thủ các quy định pháp luật có liên quan (nếu có);  
*To conduct required registration procedures for ESOP issuance with The State Securities Commission of Vietnam ("SSC"), update or amend the solution according to the feedback from SSC or to make sure the solution is in compliance with the current regulations (if any);*
- Thực hiện các thủ tục cần thiết để đăng ký lưu ký bổ sung số cổ phiếu phát hành theo chương trình ESOP tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam;  
*To do the required procedures to register for additional depository of the shares of ESOP on the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation (VSDC);*
- Thực hiện các thủ tục cần thiết để đăng ký niêm yết số cổ phiếu phát hành theo chương trình ESOP tại Sở Giao Dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh (HOSE);  
*To do the required procedures to register for additional listing of the shares of ESOP on the Ho Chi Minh Stock Exchange (HOSE);*

- Thông qua việc thực hiện thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền và sửa đổi các điều khoản liên quan đến vốn điều lệ, cổ phần, cổ phiếu trong Điều lệ Công Ty sau khi hoàn thành đợt phát hành;  
*Approving the implementation of procedures to amend the Business Registration Certificate with the competent State authority and amending the following provisions related to charter capital, shares and stocks in the Company's Charter upon completion of the issuance;*
- Tùy từng trường hợp cụ thể, HĐQT được ủy quyền lại cho Tổng Giám đốc hoặc Giám đốc Ban Nhân sự để thực hiện một hoặc một số công việc cụ thể nêu trên.  
*Depending on the specific situation, the BOD authorizes CEO or Head of Human Resources to conduct one or some specific assignments mentioned above.*

**2.2.** Thay thế phương án phát hành cổ phiếu theo phương án lựa chọn cho người lao động năm 2023 ("**ESOP 2023**") và các nội dung ủy quyền cho HĐQT để triển khai phương án phát hành ESOP 2023 đã được thông qua tại Nghị quyết ĐHĐCĐ số 04 cụ thể như sau:

*Regarding the replacement of the stock issuance plan according to the employee stock ownership plan in 2023 ("**ESOP 2023**") and authorization contents for the Board of Directors to implement the Issuance Plan approved at GMS Resolution No. 4, as follows:*

**A. Phương án ESOP 2023**

- |  |   |  |
|--|---|--|
| 1. Tên cổ phiếu<br><i>Name of share</i>          | : | Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va<br><i>The share of No Va Land Investment Group Corporation</i>   |
| 2. Loại cổ phiếu<br><i>Type of share</i>         | : | Cổ phiếu phổ thông<br><i>Ordinary share</i>  |
| 3. Mệnh giá<br><i>Par value</i>                  | : | 10.000 đồng/cổ phiếu<br><i>VND 10,000 per share</i>  |
| 4. Đối tượng phát hành<br><i>Eligible buyer:</i> | : | Thành viên Hội đồng Quản trị và Người lao động của Công ty và Công ty con theo Danh sách do HĐQT phê duyệt<br><i>Members of the BOD and Employees of The Company and the Subsidiaries according to the List approved by the Board of Directors</i><br><br><i>ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT ban hành Quy chế phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động ("Quy chế ESOP") để xác định tiêu chuẩn và danh sách cụ thể người lao động tham gia chương trình</i><br><i>The GMS authorizes the BOD to publish the Regulation on shares issuance under Employee Stock Ownership Plan ("ESOP") to determine the standards for employees participating in the program</i> |
| 5. Nguyên tắc xác định số cổ                     | : | Ủy quyền cho HĐQT quyết định   |

phiếu được phân phối cho từng đối tượng		<i>The GMS authorizes the BOD to decide</i>
<i>The principles for determining the number of shares allocated to each employee</i>		
6. Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành	: Tối đa 1,5% số cổ phần đang lưu hành của Công Ty tại thời điểm phát hành	<i>Maximum 1.5% of total outstanding shares at issuance time</i>
<i>Expected number of issued shares</i>		
7. Giá phát hành	: Ủy quyền cho HĐQT phê duyệt nhưng không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phiếu	<i>The GMS authorizes the BOD to decide but no less than VND 10,000 per share</i>
<i>Issuance price</i>		
8. Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá	: 1,5% tổng giá trị cổ phần đang lưu hành theo mệnh giá của Công Ty tại thời điểm phát hành	<i>1.5% of the total par value of the total outstanding shares at the issuance time</i>
<i>Total issuing par value</i>		
9. Hạn chế chuyển nhượng	: Tối thiểu 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt phát hành. ĐHCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định cụ thể thời gian hạn chế chuyển nhượng.	<i>Minimum 01 year from the ending date of the ESOP. The GMS authorizes the BOD to decide the time of transfer restriction</i>
<i>Transfer restriction</i>		
10. Thời gian thực hiện	: Đến hết năm 2024 hoặc thời gian khác theo quyết định của HĐQT	<i>To end of 2024 or another time according to the decision of the Board of Directors</i>
<i>Issuance time</i>		
11. Mục đích phát hành	: Thu hút nhân tài và sự gắn kết lợi ích của người lao động với Công ty và công ty con	<i>To attract talent and enhance employee engagement of employees with the Company and the Subsidiaries</i>
<i>The ESOP Program aims</i>		
12. Xử lý số cổ phiếu người lao động không nộp tiền mua	: Ủy quyền cho HĐQT tiếp tục phân phối tiếp cho đối tượng phát hành do HĐQT lựa chọn với mức giá không thấp hơn mức giá phát hành tại mục 7 nêu trên	<i>The GMS authorizes the BOD to continue distributing them to the selected Eligible buyer by the BOD at a price not lower than issuance price in item 7 above</i>
<i>To define a solution for number of issued shares that are not registered to by out</i>		
13. Phương án đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa	: Ủy quyền cho HĐQT thông qua phương án đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty trong trường hợp phát hành cho người lao động là người nước ngoài	<i>Plan to ensure the maximum</i>

*foreign ownership ratio* : The GMS authorized the Board of Directors to approve a plan to ensure the maximum foreign ownership ratio at the Company in case of issuance to foreign employees

14. Đăng ký lưu ký và đăng ký niêm yết bổ sung cổ phiếu : Thông qua toàn bộ số lượng cổ phiếu phát sinh từ đợt phát hành cổ phiếu theo Chương Trình ESOP được đăng ký lưu ký bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam và niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định

*Register for addition depository and listing of the shares of ESOP* : Approving the entire number of shares arising from the issuance of shares under the ESOP Program to be additionally registered, additionally deposited at the Viet Nam Securities Depository and Clearing Corporation and additionally listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange according to regulations

## **B. Ủy quyền HĐQT**

### **Authorization**

Ủy quyền cho HĐQT quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến ESOP, cụ thể như sau:

*To authorize the BOD to decide all relevant matters of this ESOP, including:*

- Ban hành Quy chế phát hành cho người lao động để thực hiện phương án này;  
*To publish the Regulation on ESOP issuance to the employee to implement this Plan;*
- Quyết định phương án phát hành chi tiết bao gồm nhưng không giới hạn: (i) Số lượng cổ phiếu phát hành; (ii) Giá phát hành; (iii) Thời điểm phát hành; và (iv) Thời gian hạn chế chuyển nhượng phù hợp;

*To decide the detailed plan, including but not limited to: (i) Number of issued shares; (ii) Issuing Price; (iii) Issuing Date; and (iv) Appropriate Duration for share transferring limitation;*

- Quyết định tiêu chí, danh sách Người lao động, Thành viên HĐQT đủ điều kiện tham gia chương trình và số lượng cổ phiếu phát hành cho từng Người lao động, Thành viên HĐQT;

*To define the criteria for selecting eligible Employees or The BOD'S Members for the ESOP and the number of shares for each Employee or The BOD's Member;*

- Xử lý số lượng cổ phiếu phát hành không được đăng ký mua hết (nếu có);  
*To define a solution for number of issued shares that are not registered to by out (if any);*

- Thực hiện các thủ tục cần thiết để đăng ký phát hành cổ phiếu theo chương trình ESOP với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ("**SSC**"), bổ sung hoặc sửa đổi phương án theo yêu cầu của SSC hoặc cho mục đích tuân thủ các quy định pháp luật có liên quan (nếu có);

*To conduct required registration procedures for ESOP issuance with The State Securities Commission of Vietnam ("**SSC**"), update or amend the solution according to*

*the feedback from SSC or to make sure the solution is in compliance with the current regulations (if any);*

- Thực hiện các thủ tục cần thiết để đăng ký lưu ký bổ sung số cổ phiếu phát hành theo chương trình ESOP tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam;  
*To do the required procedures to register for additional depository of the shares of ESOP on the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation (VSDC);*
- Thực hiện các thủ tục cần thiết để đăng ký niêm yết số cổ phiếu phát hành theo chương trình ESOP tại Sở Giao Dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh (HOSE);  
*To do the required procedures to register for additional listing of the shares of ESOP on the Ho Chi Minh Stock Exchange (HOSE);*
- Thông qua việc thực hiện thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền và sửa đổi các điều khoản liên quan đến vốn điều lệ, cổ phần, cổ phiếu trong Điều lệ Công Ty sau khi hoàn thành đợt phát hành;  
*Approving the implementation of procedures to amend the Business Registration Certificate with the competent State authority and amending the following provisions related to charter capital, shares and stocks in the Company's Charter upon completion of the issuance;*
- Tùy từng trường hợp cụ thể, HĐQT được ủy quyền lại cho Tổng Giám đốc hoặc Giám đốc Ban Nhân sự để thực hiện một hoặc một số công việc cụ thể nêu trên.  
*Depending on the specific situation, the BOD authorizes CEO or Head of Human Resources to conduct one or some specific assignments mentioned above.*

III. Về trình tự thực hiện các phương án phát hành, chào bán chứng khoán nêu tại Tờ trình này như sau:

*The order of implementation of stock issuance and offering plans approved in this Proposal as follows:*

<b>STT/No.</b>	<b>Phương án/ Issuance Plan</b>	<b>Trình tự thực hiện dự kiến/ Expected order of execution</b>
1	Chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu <i>Addition share issuance plan to existing shareholders</i>	Trong năm 2024 hoặc thời gian khác theo quyết định của Hội đồng Quản trị <i>In 2024 or another time according to the decision of the BOD</i>
2	Chào bán cổ phiếu riêng lẻ <i>Private placement of shares plan</i>	Trong năm 2024 hoặc thời gian khác theo quyết định của Hội đồng Quản trị <i>In 2024 or another time according to the decision of the BOD</i>
3	Phát hành cổ phiếu ESOP 2022 <i>Employee Stock Ownership Plan in 2022</i>	Đến cuối quý 2/2024 hoặc thời gian khác theo quyết định của HĐQT <i>Expected in the end of the second quarter of 2024 or another time</i>

		according to the decision of the Board of Directors
4	Phát hành cổ phiếu ESOP 2023 <i>Employee Stock Ownership Plan in 2022</i>	Đến hết năm 2024 hoặc thời gian khác theo quyết định của HĐQT <i>To end of 2024 or another time according to the decision of the Board of Directors</i>

Ủy quyền cho HĐQT quyết định thứ tự thực hiện các phương án chào bán tại Mục III của Tờ trình này.

*The General Meeting of Shareholders authorized the Board of Directors to decide the order of implementation of the above-mentioned offering options in Section III of this Proposal.*

Kính trình ĐHCĐ 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 THÀNH NHƠN**

*Handwritten mark*

PHỤ LỤC

APPENDIX

Về các nội dung điều chỉnh chính của Các PAPH

Regarding the main adjustments to The Share Issuance Plans

I. PAPH cổ phiếu riêng lẻ/ Private placement of shares plan		
<i>Nội dung được sửa đổi</i> <i>Amended Content</i>	<i>Nội dung trước sửa đổi theo Nghị Quyết ĐHDCĐ số 05</i> <i>Content prior to amendment according to GMS Resolution No. 05</i>	<i>Nội dung sau sửa đổi</i> <i>Content after amendment</i>
Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành <i>Estimated number of issued shares</i>	Dự kiến 975.052.269 cổ phiếu <i>Expected 975,052,269 shares</i>	Tối đa 200.000.000 cổ phiếu <i>Maximum 200,000,000 shares</i>
Tổng giá trị phát hành (theo mệnh giá) <i>Total value of issuance at par value</i>	9.750.522.690.000 đồng <i>VND 9,750,522,690,000</i>	Tối đa 2.000.000.000.000 đồng <i>Maximum VND 2,000,000,000,000</i>
Phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán <i>Use of proceeds plan</i>	<p>Số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ sẽ được sử dụng để bổ sung vốn kinh doanh của Công Ty, bao gồm:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Đầu tư góp thêm vốn vào Công Ty con để tái cơ cấu nợ và thanh toán các khoản nợ phải trả đến hạn của Công Ty con (<i>bao gồm gốc, lãi và các khoản phí phải trả khác</i>); và/hoặc</li> <li>+ Thực hiện các dự án mà Công Ty con là chủ đầu tư; và/hoặc</li> <li>+ Thanh toán các khoản thuế và các khoản phải nộp Nhà nước của Công Ty; và/hoặc</li> <li>+ Bổ sung vốn lưu động của Công Ty và/hoặc Công Ty con.</li> </ul> <p>Ủy quyền cho HĐQT chủ động điều chỉnh tỷ lệ phân bổ vốn thu được từ đợt chào bán cho từng mục đích theo đúng mục đích sử dụng vốn đã được Đại hội</p>	<p>Số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ sẽ được sử dụng cho các mục đích như sau với ưu tiên theo thứ tự từ trên xuống:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Đầu tư góp thêm vốn vào Công Ty con để tái cơ cấu nợ và thanh toán các khoản nợ phải trả đến hạn của Công Ty con (<i>bao gồm gốc, lãi và các khoản phí phải trả khác</i>); và/hoặc</li> <li>+ Thực hiện các dự án mà Công Ty con là chủ đầu tư; và/hoặc</li> <li>+ Thanh toán các khoản thuế và các khoản phải nộp Nhà nước của Công Ty; và/hoặc</li> <li>+ Bổ sung vốn lưu động của Công Ty và/hoặc Công Ty con.</li> </ul> <p>Phương án xử lý trong trường hợp đợt chào bán không thu đủ số tiền dự kiến: HĐQT cân nhắc sử dụng các nguồn vốn tài trợ bổ sung như nguồn vốn hoạt</p>

	<p>đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) thông qua.</p> <p><i>Capital raised from the private placement will be used to supplement the Company’s activities including:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ <i>Invest in contributing additional capital to the subsidiaries to restructure debts and pay the liabilities due of the subsidiaries (including principal, interest and other fees payable); and/or</i></li> <li>+ <i>Execute projects where the subsidiaries act as an investor; and/or</i></li> <li>+ <i>Payment of taxes and other payables of the company to the State; and/or</i></li> <li>+ <i>Addition of working capital of the Company and/or its subsidiaries.</i></li> </ul> <p><i>Authorize the BOD to proactively adjust the capital allocation rate obtained from the offering for each purpose in accordance with the purpose of using the capital approved by the General Meeting of Shareholders (“GMS”).</i></p>	<p>động kinh doanh của Công ty hoặc các nguồn vay tín dụng để bù đắp phần thiếu hụt.</p> <p>Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) ủy quyền cho HĐQT phân bổ số tiền thu được từ đợt chào bán cho từng mục đích theo thứ tự ưu tiên đã được ĐHĐCĐ thông qua.</p> <p><i>Capital raised from the private placement will be for the following purposes:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ <i>Invest in contributing additional capital to the subsidiaries to restructure debts and pay the liabilities due of the subsidiaries (including principal, interest and other fees payable); and/or</i></li> <li>+ <i>Execute projects where the subsidiaries act as an investor; and/or</i></li> <li>+ <i>Payment of taxes and other payables of the company to the State; and/or</i></li> <li>+ <i>Addition of working capital of the Company and/or its subsidiaries.</i></li> <li>+ <i>Solution in case the offering does not collect the expected capital: The Board of Directors considers using additional funding sources such as the Company’s business operating capital or credit loans to make up for the shortfall.</i></li> </ul> <p><i>The General Meeting of Shareholders (“GMS”) authorizes the Board of Directors to allocate capital obtained from the offering for each purpose according to the intended use of capital approved by</i></p>
--	--	---

03  
 C  
 C  
 02  
 01A  
 0  
 H  
 H



		<i>the General Meeting of Shareholders.</i>
Đối tượng phát hành <i>Objects of offering</i>	Bao gồm nhà đầu tư chiến lược và/hoặc nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp <i>Including strategic investors and/or professional securities investors</i>	Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp <i>Professional securities investors</i>
Thời gian triển khai dự kiến <i>Expected time of issuance</i>	Dự kiến trong năm 2023 hoặc thời gian khác theo quyết định của HĐQT sau khi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước có văn bản về việc nhận được hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ <i>Expected in 2023 or other time as decided by the BOD after the State Securities Commission has a written document on the receipt of the registration dossier for private placement of shares</i>	Dự kiến trong năm 2024 hoặc thời gian khác theo quyết định của HĐQT <i>Expected in 2024 or other time as decided by the BOD</i>
<b>II. PAPH cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu/ Addition share issuance plan to existing shareholders</b>		
Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành <i>Estimated number of issued shares</i>	Dự kiến 1.950.104.538 cổ phiếu <i>Expected 1,950,104,538 shares</i>	Tối đa 1.170.062.722 cổ phiếu <i>Maximum 1,170,062,722 shares</i>
Tổng giá trị phát hành (theo mệnh giá) <i>Total value of issuance at par value</i>	19.501.045.380.000 đồng <i>VND 19,501,045,380,000</i>	Tối đa 11.700.627.220.000 đồng <i>Maximum VND 11,700,062,220,000</i>
Tỷ lệ phát hành (số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành/ số lượng cổ phiếu đang lưu hành) <i>Issuance rate (total estimated number of issued shares/ number of outstanding shares)</i>	100%	60%
Tỷ lệ thực hiện quyền dự kiến	1:1 (Tại thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông sở	10:6 (Tại thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông sở

<p><i>Ratio of rights execution</i></p>	<p>hữu 01 (một) cổ phiếu sẽ được nhận 01 (một) quyền mua, cổ đông sở hữu 01 (một) quyền mua sẽ được quyền mua thêm 01 (một) cổ phiếu mới)</p> <p>Trong trường hợp, HĐQT quyết định thời điểm thực hiện đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ trước thời điểm thực hiện đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định tỷ lệ thực hiện quyền cho phù hợp, căn cứ vào số lượng cổ phiếu lưu hành và số lượng cổ phiếu phát hành thực tế tại thời điểm nộp hồ sơ chào bán.</p> <p><i>1:1 (on the date of finalized shareholders list for right execution, shareholder owns one (01) purchasing right per (01) share, shareholders owns one (01) purchasing right able to buy one (01) new issued share).</i></p> <p><i>In case, the BOD decides the timing of the private placement of shares before the time of conducting the offering of additional shares to existing shareholders, The GMS authorizes the BOD to decide on the ratio of rights execution of each tranche accordingly that based on the number of outstanding shares and the actual number of issued shares at the time of submission of the issuance documents.</i></p>	<p>hữu 10 (mười) cổ phiếu sẽ được nhận 06 (sáu) quyền mua, cổ đông sở hữu 10 (mười) quyền mua sẽ được quyền mua thêm 06 (sáu) cổ phiếu mới).</p> <p>Tỷ lệ thực hiện quyền được dự kiến theo số lượng cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm hiện tại và có thể thay đổi tùy thuộc vào số lượng cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm thực hiện nhưng đảm bảo số lượng cổ phiếu chào bán không vượt quá 1.170.062.722 cổ phiếu. ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định cụ thể tỷ lệ theo cách tính trên.</p> <p><i>10:6 (on the date of finalized shareholders list for right execution, shareholder owns ten (10) purchasing right six (06) share, shareholders owns ten (10) purchasing right able to buy six (06) new issued share.</i></p> <p><i>The exercise ratio of the right is calculated according to the number of shares outstanding at the present time, which may change according to the number of shares outstanding at the time of exercise but ensure the number of shares does not exceed 1,170,062,722 shares. The General Meeting of Shareholders authorizes the Board of Directors to decide specifically on the ratio according to the above calculation method.</i></p>
<p>Phương án sử dụng vốn <i>Use of proceeds plan</i></p>	<p>Số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu sẽ được sử dụng để bổ sung vốn kinh doanh của Công Ty, bao gồm:</p> <p>+ Tái cơ cấu nợ và thanh toán các khoản nợ phải trả đến hạn của Công Ty (bao gồm gốc, lãi và các khoản phí</p>	<p>Số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu sẽ được sử dụng cho các mục đích cụ thể theo thứ tự ưu tiên như sau:</p> <p>+ Tái cơ cấu nợ và thanh toán các khoản nợ phải trả đến hạn của Công Ty (bao gồm gốc, lãi và các khoản phí</p>

	<p><i>phải trả khác</i>) và/hoặc</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Thanh toán chi phí lương cho cán bộ nhân viên trong Công Ty; và/hoặc</li> <li>+ Thanh toán chi phí vận hành chung của Công Ty và/hoặc Công Ty con; và/hoặc</li> <li>+ Thực hiện các dự án do Công Ty là chủ đầu tư.</li> </ul> <p>Ủy quyền cho HĐQT chủ động điều chỉnh tỷ lệ phân bổ vốn thu được từ đợt chào bán cho từng mục đích theo đúng mục đích sử dụng vốn đã được ĐHĐCĐ thông qua.</p> <p><i>Capital raised from offering of shares to existing shareholders will be used to supplement the Company's activities including:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ <i>Restructure debts and pay the liabilities due of the Company (including principal, interest, and other fee payables); and/or</i></li> <li>+ <i>Payment of salary expenses for employees in the Company; and/or</i></li> <li>+ <i>Payment of general operation expenses of the Company and/or its subsidiaries; and/or</i></li> <li>+ <i>Excute projects where Company act as an investor.</i></li> </ul> <p><i>Authorize the BOD to proactively adjust the capital allocation rate obtained from the offering for each purpose in accordance with the purpose of using the capital approved by the GMS.</i></p>	<p><i>phải trả khác</i>) và/hoặc</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Thanh toán chi phí lương cho cán bộ nhân viên trong Công Ty; và/hoặc</li> <li>+ Thanh toán chi phí vận hành chung của Công Ty và/hoặc Công Ty con; và/hoặc</li> <li>+ Góp vốn vào Công ty con; và/hoặc</li> <li>+ Thực hiện các dự án do Công Ty là chủ đầu tư.</li> </ul> <p>- Đối với trường hợp huy động vốn để thực hiện dự án:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu là 70% số cổ phiếu dự kiến chào bán để thực hiện dự án.</li> <li>+ Phương án xử lý trong trường hợp đợt chào bán không thu đủ số tiền dự kiến để thực hiện dự án: HĐQT cân nhắc sử dụng các nguồn vốn tài trợ bổ sung như nguồn vốn hoạt động kinh doanh của Công ty hoặc các nguồn vay tín dụng để bù đắp phần thiếu hụt.</li> </ul> <p>ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định phương án chi tiết việc sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán theo từng mục đích đã được ĐHĐCĐ thông qua hoặc điều chỉnh phương án sử dụng vốn tùy theo tình hình thực tế khi triển khai việc phát hành cổ phiếu.</p> <p><i>Capital raised from offering of shares to existing shareholders will be used for the following specific purposes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ <i>Restructure debts and pay the liabilities due of the Company (including principal, interest, and other fee payables); and/or</i></li> <li>+ <i>Payment of salary expenses for employees in the Company; and/or</i></li> </ul>
--	---	--

		<p>+ Payment of general operation expenses of the Company and/or its subsidiaries; and/or</p> <p>+ Contribute capital to Subsidiaries; and/or</p> <p>+ Excute projects where Company act as an investor.</p> <p>In case capital raised is used for project implementation: The minimum successful offering rate is 70% of the shares expected to be offered.</p> <p>Solution in case the offering does not collect the expected capital: The Board of Directors considers using additional funding sources such as the Company's business operating capital or credit loans to make up for the shortfall.</p> <p>Authorize the BOD to proactively adjust the capital allocation rate obtained from the offering for each purpose in accordance with the purpose of using the capital approved by the GMS.</p>
<p>Thời gian dự kiến triển khai</p> <p><i>Expected time of issuance</i></p>	<p>Dự kiến trong năm 2023 hoặc thời gian khác theo quyết định của Hội đồng Quản trị sau khi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng</p> <p><i>Expected in 2023 or other time as decided by the BOD after the State Securities Commission ("SSC") issues the Certificate of Registration for the Public Offering of more shares</i></p>	<p>Dự kiến trong năm 2024 hoặc thời gian khác theo quyết định của Hội đồng Quản trị</p> <p><i>Expected in 2024 or other time as decided by the BOD</i></p>
<b>III. ESOP 2022</b>		
<b>Nội dung được sửa đổi</b> <i>Amended Content</i>	<b>Nội dung trước sửa đổi theo Nghị Quyết ĐHĐCĐ số 11 và Nghị Quyết</b>	<b>Nội dung sau sửa đổi</b> <i>Content after amendment</i>



	<b>ĐHĐCĐ số 13</b> <i>Content prior to amendment according to GMS Resolution No. 11 and GMS Resolution No. 13</i>	
Đối tượng phát hành <i>Eligible buyer:</i>	Thành viên HĐQT và Người lao động theo danh sách được HĐQT phê duyệt <i>Members of the BOD and the Company's employees according to the approved list by the BOD</i>	Thành viên Hội đồng Quản trị, Người lao động của Công ty và Công ty con theo Danh sách do HĐQT phê duyệt <i>Members of the BOD and Employees of The Company and the Subsidiaries according to the List approved by the Board of Directors</i>
Thời gian thực hiện dự kiến <i>Expected Issuance period:</i>	Đến hết năm 2023 hoặc thời hạn khác theo quyết định của HĐQT <i>To end of 2023 or other term as decided by the BOD</i>	Đến hết năm 2024 hoặc thời hạn khác theo quyết định của HĐQT <i>To end of 2024 or other term as decided by the BOD</i>
<b>IV. ESOP 2023</b>		
<b>Nội dung được sửa đổi</b> <i>Amended Content</i>	<b>Nội dung trước sửa đổi theo Nghị Quyết ĐHCĐ số 04</b> <i>Content prior to amendment according to GMS Resolution No. 04</i>	<b>Nội dung sau sửa đổi</b> <i>Content after amendment</i>
Đối tượng phát hành <i>Eligible buyer:</i>	Thành viên HĐQT và Người lao động theo danh sách được HĐQT phê duyệt <i>Members of the BOD and the Company's employees according to the approved list by the BOD</i>	Thành viên Hội đồng Quản trị, Người lao động của Công ty và Công ty con theo Danh sách do HĐQT phê duyệt <i>Members of the BOD and Employees of The Company and the Subsidiaries according to the List approved by the Board of Directors</i>

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.: ...../2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày ..... tháng ..... năm 2023  
Ho Chi Minh City, ....., 2023

**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 số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/6/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*  
*The Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 issued by National Assembly dated June 17<sup>th</sup>, 2020 and other implementing regulations;*
- *Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*  
*The Law on Securities No. 54/2019/QH14 issued by National Assembly dated November 26<sup>th</sup>, 2019;*
- *Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;*  
*Pursuant to Decree No. 155/2020/ND-CP dated 31<sup>st</sup> December, 2020 of the Government detailing the implementation of a number of articles of the Law on Securities;*
- *Điều lệ của Công Ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (“Công Ty”);*  
*The Charter of No Va Land Investment Group Corporation (the “Company”);*
- *Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) Công Ty số 11/2022-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 19/04/2022 về phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2022 (“Nghị Quyết ĐHĐCĐ số 11”);*  
*Resolution of General Meeting of Shareholder (“GMS”) of the Company No. 11/2022-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG dated April 19, 2022 regarding the Company’s Employee Stock Ownership 2022 plan (“GMS Resolution No. 11”);*
- *Nghị quyết của ĐHĐCĐ Công Ty số 04/2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 23/03/2023 về thông qua phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2023 (“Nghị quyết ĐHĐCĐ số 04”);*  
*Resolution of GMS of the Company No. 04/2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG dated March 23, 2023 regarding the Company’s Employee Stock Ownership 2023 plan (“GMS Resolution No 04”);*

- *Nghị quyết của ĐHĐCĐ Công Ty số 13/2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 04/05/2022 về điều chỉnh thời gian thực hiện kế hoạch phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2022 (“Nghị Quyết ĐHĐCĐ số 13”);*  
*Resolution of GMS of the Company No. 13/2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG dated May 04, 2023 regarding the revised timeline to launch the Company’s Employee Stock Ownership 2022 plan (“GMS Resolution No. 13”);*
- *Nghị quyết của ĐHĐCĐ Công Ty số 05/2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 23/03/2023 về thông qua phương án phát hành cổ phiếu và các nội dung ủy quyền cho Hội đồng quản trị (“HĐQT”) triển khai phương án phát hành (“Nghị Quyết ĐHĐCĐ số 05”);*  
*Resolution of GMS of the Company No. 05/2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG dated March 23, 2023 regarding the plan for the issuance of the new shares and delegation of authority to the Board of Directors (“BOD”) to implement the plan for the issuance (“GMS Resolution No. 05”);*
- *Tờ trình của Hội đồng quản trị Công Ty (“HĐQT”) số ...../2023-TTr-NVLG ngày ...../...../2023 về việc điều chỉnh Phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ và phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu; Phương án phát hành cổ phiếu cho người lao động năm 2022 và Phương án phát hành cổ phiếu cho người lao động năm 2023;*  
*The Proposal of the Board of Directors (“BOD”) No. .... /2023-TTr-NVLG dated on .....2023 on adjusting the private placement of shares plan and the Additional Share issuance plan; employee stock ownership plan in 2022 and employee stock ownership plan in 2023;*
- *Biên bản kiểm phiếu lấy ý kiến cổ đông Công Ty ngày ...../...../2023.*  
*The Minutes of voting checking results of shareholder’s written opinions dated .....2023.*

## **QUYẾT NGHỊ RESOLVES**

**ĐIỀU 1.** Thông qua thay thế phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ và phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu đã được thông qua tại Điều 1 Nghị Quyết ĐHĐCĐ số 05, nội dung cụ thể như sau:

**ARTICLE 1.** *Approval of the replacement of the private placement of shares plan and the plan to issue shares to existing shareholders approved in Article 1 of Resolution of the General Meeting of Shareholders No. 05, the specific content is as follows:*

**1.1. Thông qua Phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ và ủy quyền cho HĐQT triển khai thực hiện, chi tiết như sau:**

*Approval of the private placement of shares plan and delegation of authority to the BOD to implement it, with the following details:*

**A. Phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ**

### ***Private placement of shares plan***

1. Tổ chức phát hành <i>Issuer</i>	Công Ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư Địa ốc No Va <i>No Va Land Investment Group Corporation</i>
2. Tên cổ phiếu phát hành <i>Name of securities</i>	Cổ phiếu Công Ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư Địa ốc No Va <i>Share of No Va Land Investment Group Corporation</i>
3. Mã chứng khoán <i>Ticker symbol</i>	NVL <i>NVL</i>
4. Loại cổ phiếu phát hành <i>Type of share</i>	Cổ phiếu phổ thông <i>Ordinary share</i>
5. Mệnh giá cổ phiếu <i>Par value</i>	10.000 đồng/cổ phiếu <i>VND 10,000/ share</i>
6. Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành <i>Estimated number of issued shares</i>	Tối đa 200.000.000 cổ phiếu <i>Maximum 200,000,000 shares</i>
7. Tổng giá trị phát hành (theo mệnh giá) <i>Total value of issuance at par value</i>	Tối đa 2.000.000.000.000 đồng <i>Maximum VND 2,000,000,000,000</i>
8. Giá phát hành và nguyên tắc xác định giá <i>Offering price and price determination principle</i>	Ủy quyền cho HĐQT quyết định nhưng không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phiếu <i>Authorise to the BOD to decide but no less than VND 10,000 per share</i>
9. Phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán <i>Use of proceeds plan</i>	Số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ sẽ được sử dụng cho các mục đích như sau với ưu tiên theo thứ tự từ trên xuống: <ul style="list-style-type: none"><li>+ Đầu tư góp thêm vốn vào Công Ty con để tái cơ cấu nợ và thanh toán các khoản nợ phải trả đến hạn của Công Ty con (<i>bao gồm gốc, lãi và các khoản phí phải trả khác</i>); và/hoặc</li><li>+ Thực hiện các dự án mà Công Ty con là chủ đầu tư; và/hoặc</li></ul>



- + Thanh toán các khoản thuế và các khoản phải nộp Nhà nước của Công Ty; và/hoặc
- + Bổ sung vốn lưu động của Công Ty và/hoặc Công Ty con.

Phương án xử lý trong trường hợp đợt chào bán không thu đủ số tiền dự kiến: HĐQT cân nhắc sử dụng các nguồn vốn tài trợ bổ sung như nguồn vốn hoạt động kinh doanh của Công ty hoặc các nguồn vay tín dụng để bù đắp phần thiếu hụt.

Đại hội đồng cổ đông (“**ĐHĐCĐ**”) ủy quyền cho HĐQT phân bổ số tiền thu được từ đợt chào bán cho từng mục đích theo thứ tự ưu tiên đã được **ĐHĐCĐ** thông qua.

*Capital raised from the private placement will be for the following purposes:*

- + *Invest in contributing additional capital to the subsidiaries to restructure debts and pay the liabilities due of the subsidiaries (including principal, interest and other fees payable); and/or*
- + *Execute projects where the subsidiaries act as an investor; and/or*
- + *Payment of taxes and other payables of the company to the State; and/or*
- + *Addition of working capital of the Company and/or its subsidiaries.*
- + *Solution in case the offering does not collect the expected capital: The Board of Directors considers using additional funding sources such as the Company's business operating capital or credit loans to make up for the shortfall.*
- + *The General Meeting of Shareholders (“GMS”) authorizes the Board of Directors to allocate capital obtained from the offering for each*

*purpose according to the intended use of capital approved by the General Meeting of Shareholders.*

10. Đối tượng phát hành

*Objects of offering*

Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp

*Professional securities investors*

11. Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư

*Investor selection criteria*

**Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp:**

***Professional securities investors:***

Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp là tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài có năng lực tài chính và đáp ứng tiêu chí là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp quy định tại Khoản 1 Điều 11 Luật Chứng Khoán;

*Professional securities investors are domestic and foreign organizations and individuals with financial capacity and must meet the qualifications of a professional securities investor as defined in Clause 1, Article 11 of the Law On Securities;*

Số lượng nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp tham gia đợt chào bán: Tối đa 05 nhà đầu tư.

*Number of professional securities investors participating in the offering: Maximum 5 investors.*

Ủy quyền cho HĐQT lựa chọn nhà đầu tư đáp ứng điều kiện nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định pháp luật và xác định số lượng cổ phiếu phân phối cho từng nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.

*Authorize the BOD to select investors who meet the conditions for professional securities investors in accordance with the law and determine the number of shares to be distributed to each professional securities investor.*

12. Phương thức xử lý cổ phiếu không chào bán hết

*Methods of handling*

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT tiếp tục chào bán cho các nhà đầu tư khác (nếu có), đảm bảo phù hợp với tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư đã được ĐHĐCĐ thông

<i>undistributed shares</i>	qua và đảm bảo lợi ích cho Công Ty và cổ đông <i>The GMS authorizes the BOD to continue offering to other investors (if any), ensuring compliance with the investment selection criteria approved by the AGM and ensuring the benefits for the Company and shareholders.</i>
13. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài khi thực hiện phát hành <i>Foreign ownership ratio when making the placement tranche</i>	ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng điều kiện tỷ lệ sở hữu nước ngoài <i>The GMS authorizes the BOD to decide on a plan to ensure the share issuance to meet the foreign ownership ratio conditions.</i>
14. Quy định về chuyển nhượng <i>Transfer restriction</i>	Việc chuyển nhượng cổ phiếu chào bán riêng lẻ bị hạn chế là 01 năm đối với nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp kể từ ngày kết thúc đợt chào bán, trừ trường hợp chuyển nhượng giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp hoặc thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật <i>The transfer of private placement of shares is limited to 01 year for professional investors from the ending date of the private placement, except for transfer between professional investors, transfer under an effective court judgment or decision, arbitral decision, and transfer due to inheritance as prescribed by law.</i>
15. Thời gian triển khai dự kiến <i>Expected time of issuance</i>	Dự kiến trong năm 2024 hoặc thời gian khác theo quyết định của HĐQT <i>Expected in 2024 or other time as decided by the BOD</i>
16. Đăng ký lưu ký và niêm yết bổ sung <i>Depository registration and</i>	Toàn bộ số cổ phiếu phát hành riêng lẻ sẽ được đăng ký lưu ký bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) và đăng ký

*additional listing*

niêm yết bổ sung trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HOSE), phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành

*All private placement of shares will be registered for additional depository at the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation (VSDC) and additionally listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange (HOSE), in accordance with the provisions of the current laws.*

## **B. Ủy quyền HĐQT**

### ***Authorization***

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT tổ chức thực hiện, bao gồm nhưng không giới hạn, các công việc sau đây:

*The GMS authorise to the BOD to conduct the following activities, including but not limited to:*

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

*Decide a detailed issuance plan and carry out all necessary work to implement the issuance plan approved by the General Meeting of Shareholders, ensuring the rights of the Company's shareholders and in accordance with the law;*

- Lựa chọn các nhà đầu tư tham gia đợt chào bán theo tiêu chí đã được ĐHĐCĐ thông qua;

*Select investors to participate in the offering according to criteria approved by the General Meeting of Shareholders;*

- Quyết định thời điểm cụ thể để thực hiện việc chào bán và phương án xử lý cổ phiếu chưa chào bán hết (nếu có);

*Decide on the appropriate time to process the offering plan and make a plan to handle unsubscribed shares (if any);*

- Quyết định phương án sử dụng vốn chi tiết theo phương án sử dụng vốn được ĐHĐCĐ phê duyệt; phân bổ số tiền thu được từ đợt chào bán cho từng mục đích theo thứ tự ưu tiên của từng mục đích sử dụng vốn đã được ĐHĐCĐ thông qua hoặc điều chỉnh cho phù hợp với tiến độ tăng vốn điều lệ, tình hình hoạt động kinh doanh của Công Ty tùy theo tình hình thực tế khi triển khai việc phát hành cổ phiếu.

*Decide on a detailed capital use plan according to the capital use plan approved by the GMS; allocate the proceeds from the issuance for each purpose according to the capital use plan approved by the General Meeting of Shareholders or adjust in line with the progress of charter capital increase and the Company's business operations depending on the actual situation when implementing the share issuance.*

- Bổ sung, điều chỉnh phương án phát hành cổ phiếu theo yêu cầu của các Cơ quan quản lý nhà nước.

*Supplement and/or adjust the private placement of shares plan at the request of the State management agencies*

- Thực hiện các thủ tục đăng ký chào bán và báo cáo kết quả với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN);

*Carry out private placement of shares registration procedures and report private placement of share result to the State Securities Commission (SSC);*

- Thực hiện các thủ tục cần thiết để Đăng ký lưu ký bổ sung tại VSD và Đăng ký niêm yết bổ sung trên HOSE theo quy định của pháp luật sau khi kết thúc việc phát hành;

*Implement necessary procedures for additional depository registration at VSD and additional listing registration on HOSE in accordance with the law after the end of the private share placement;*

- Thực hiện các thủ tục thay đổi đăng ký doanh nghiệp và sửa đổi Điều lệ phù hợp với vốn điều lệ mới sau khi hoàn tất việc phát hành;

*Carry out procedures for changing business registration and amending the Charter in accordance with the new charter capital after completing the issuance;*

## **1.2. Thông qua Phương án chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và ủy quyền cho HĐQT triển khai thực hiện, chi tiết như sau:**

*Approval of the Additional Share issuance plan to existing shareholders and delegation of authority to the BOD to implement it, with the following details:*

### **A. Phương án chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu**

#### ***Addition share issuance plan to existing shareholders***

- |  |   |
|--|---|
| 1. Tổ chức phát hành<br><i>Issuer</i>                  | Công Ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư Địa ốc No Va<br><i>No Va Land Investment Group Corporation</i>                          |
| 2. Tên cổ phiếu phát hành<br><i>Name of securities</i> | Cổ phiếu Công Ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư Địa<br>ốc No Va<br><i>Share of No Va Land Investment Group<br/>Corporation</i> |

3. Mã chứng khoán <i>Ticker symbol</i>	NVL NVL
4. Loại cổ phiếu phát hành <i>Type of share</i>	Cổ phiếu phổ thông <i>Ordinary share</i>
5. Mệnh giá cổ phiếu <i>Par value</i>	10.000 đồng/cổ phiếu VND 10,000/ share
6. Tổng số cổ phiếu đã phát hành <i>Total number of issued shares</i>	1.950.104.538 cổ phiếu 1,950,104,538 shares
7. Số lượng cổ phiếu đang lưu hành <i>Number of outstanding shares</i>	1.950.104.538 cổ phiếu 1,950,104,538 shares
8. Số lượng cổ phiếu quỹ <i>Number of treasury shares</i>	0 cổ phiếu 0 share
9. Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành <i>Estimated number of issued shares</i>	Tối đa 1.170.062.722 cổ phiếu Maximum 1,170,062,722 shares
10. Tổng giá trị phát hành (theo mệnh giá) <i>Total value of issuance at par value</i>	Tối đa 11.700.627.220.000 đồng Maximum VND 11,700,062,220,000
11. Tỷ lệ phát hành (số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành/ số lượng cổ phiếu đang lưu hành) <i>Issuance rate (total estimated number of issued shares/ number of outstanding shares)</i>	60% 60%
12. Đối tượng phát hành <i>Offering target</i>	Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông được nhận quyền mua cổ phiếu phát hành thêm. <i>Existing shareholders whose names are in the list of NVL's shareholders as at the record date, are</i>

13. Phương thức chào bán <i>Offering method</i>	<i>entitled to exercise the right to purchase shares</i> Chào bán cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền mua <i>Offering for the existing shareholders with the subscription rights</i>
14. Tỷ lệ thực hiện quyền dự kiến <i>Ratio of rights execution</i>	10:6 (Tại thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 10 (mười) cổ phiếu sẽ được nhận 06 (sáu) quyền mua, cổ đông sở hữu 10 (mười) quyền mua sẽ được quyền mua thêm 06 (sáu) cổ phiếu mới). Tỷ lệ thực hiện quyền được dự kiến theo số lượng cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm hiện tại và có thể thay đổi tùy thuộc vào số lượng cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm thực hiện nhưng đảm bảo số lượng cổ phiếu chào bán không vượt quá 1.950.104.538 cổ phiếu. ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định cụ thể tỷ lệ theo cách tính trên. <i>10:6 (on the date of finalized shareholders list for right execution, shareholder owns ten (10) purchasing right six (06) share, shareholders owns ten (10) purchasing right able to buy six (06) new issued share.</i> <i>The exercise ratio of the right is calculated according to the number of shares outstanding at the present time, which may change according to the number of shares outstanding at the time of exercise but ensure the number of shares does not exceed 1,950,104,538 shares. The General Meeting of Shareholders authorizes the Board of Directors to decide specifically on the ratio according to the above calculation method.</i>
15. Điều kiện hạn chế chuyển nhượng <i>Transfer restriction</i>	Cổ phiếu phát hành thêm không bị hạn chế chuyển nhượng

	<i>Additional issued shares are not subjected to transfer restrictions</i>
16. Giá chào bán dự kiến và nguyên tắc xác định giá	Ủy quyền cho HĐQT quyết định nhưng không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phiếu
<i>Offering price and price determination principle</i>	<i>Authorise to the BOD to decide but no less than VND 10,000 per share</i>
17. Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu	Cổ đông hiện hữu được chuyển nhượng quyền mua 01 (một) lần duy nhất cho các đối tượng khác.
<i>Transfer the subscription rights</i>	Các cổ đông trong tình trạng hạn chế chuyển nhượng vẫn được nhận quyền mua cổ phiếu. Số lượng cổ phiếu mua thêm từ quyền mua này không bị hạn chế chuyển nhượng.
	<i>The existing shareholders are entitled to transfer the subscription rights to another for once.</i>
	<i>Shareholders restricted in transferability are still entitled to purchase shares. The number of additional shares purchased from the right to purchase shares is not restricted.</i>
18. Thời gian dự kiến triển khai	Dự kiến trong năm 2024 hoặc thời gian khác theo quyết định của Hội đồng Quản trị
<i>Expected time of issuance</i>	<i>Expected in 2024 or other time as decided by the BOD</i>
19. Phương án sử dụng vốn	Số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu sẽ được sử dụng cho các mục đích cụ thể theo thứ tự ưu tiên như sau:
<i>Capital use plan</i>	+ Tái cơ cấu nợ và thanh toán các khoản nợ phải trả đến hạn của Công Ty ( <i>bao gồm gốc, lãi và các khoản phí phải trả khác</i> ) và/hoặc
	+ Thanh toán chi phí lương cho cán bộ nhân viên trong Công Ty; và/hoặc
	+ Thanh toán chi phí vận hành chung của Công Ty và/hoặc Công Ty con; và/hoặc



- + Góp vốn vào Công ty con; và/hoặc
- + Thực hiện các dự án do Công Ty là chủ đầu tư.
- Đối với trường hợp huy động vốn để thực hiện dự án:
- + Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu là 70% số cổ phiếu dự kiến chào bán để thực hiện dự án.
- + Phương án xử lý trong trường hợp đợt chào bán không thu đủ số tiền dự kiến để thực hiện dự án: HĐQT cân nhắc sử dụng các nguồn vốn tài trợ bổ sung như nguồn vốn hoạt động kinh doanh của Công ty hoặc các nguồn vay tín dụng để bù đắp phần thiếu hụt.

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định phương án chi tiết việc sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán theo từng mục đích đã được ĐHĐCĐ thông qua hoặc điều chỉnh phương án sử dụng vốn tùy theo tình hình thực tế khi triển khai việc phát hành cổ phiếu.

*Capital raised from offering of shares to existing shareholders will be used for the following specific purposes :*

*Restructure debts and pay the liabilities due of the Company (including principal, interest, and other fee payables); and/or*

*Payment of salary expenses for employees in the Company; and/or*

*Payment of general operation expenses of the Company and/or its subsidiaries; and/or*

*Contribute capital to Subsidiaries; and/or*

*Excute projects where Company act as an investor.*

*In case capital raised is used for project implementation:*

*The minimum successful offering rate is 70% of the*

*shares expected to be offered.*

*Solution in case the offering does not collect the expected capital: The Board of Directors considers using additional funding sources such as the Company's business operating capital or credit loans to make up for the shortfall.*

*Authorize the BOD to proactively adjust the capital allocation rate obtained from the offering for each purpose in accordance with the purpose of using the capital approved by the GMS.*

20. Phương án xử lý cổ phiếu lẻ (nếu có), cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết

*Methods of handling for undistributed shares*

Số cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, phần lẻ cổ phần phát sinh (nếu có) sẽ bị hủy bỏ, coi như không được phát hành.

Đối với số cổ phiếu còn dư do cổ đông không đăng ký mua hoặc không nộp tiền mua, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT tiếp tục chào bán cho các nhà đầu tư khác với điều kiện chào bán không thuận lợi hơn so với điều kiện chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để đảm bảo thành công cho đợt chào bán. Việc phân phối số cổ phiếu không chào bán hết cho nhà đầu tư khác sẽ tuân thủ các quy định:

- Tuân thủ quy định tại Điều 195 Luật Doanh Nghiệp: “*Công Ty con không được đầu tư mua cổ phiếu, góp vốn vào Công Ty mẹ. Các Công Ty con của cùng một Công Ty mẹ không được đồng thời cùng góp vốn, mua cổ phiếu để sở hữu chéo lẫn nhau.*”

- Đảm bảo các điều kiện chào bán cổ phiếu theo quy định tại Điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 31/12/2020 về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng Khoán.

Số cổ phiếu chào bán tiếp cho các đối tượng khác

bị hạn chế chuyển nhượng trong thời gian 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

*The number of shares offered to existing shareholders will be rounded down to the nearest unit. The fractional shares (if any) will be canceled and considered not issued.*

*For the number of shares that shareholders did not register to buy or did not pay for, The GMS authorizes the BODs to continue to distribute offered shares to other investors (if any) with the issuance conditions not more favorable than the conditions of issuance shares to existing shareholders to ensure the success of the issuance.*

*The distribution of the remaining undistributed shares to other investors will comply with the following regulations:*

*Comply with the provisions of Article 195 of the Law on Enterprise: “A subsidiary company must not contribute capital to or purchase shares of the parent company. Subsidiary companies of the same parent company must not contribute capital to or purchase shares of each other to establish cross ownership”*

*Ensuring the conditions for issuance shares as prescribed in Article 42 of Decree 155/2020/ND-CP issued by the Government on December 31, 2020 detailing the implementation of a number of articles of the Law on Securities.*

*The number of shares further offered for sale to other investors shall be restricted from being transferred for a period of 01 year from the end of the issuance.*

21. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài khi ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT xây dựng phương án

<p>thực hiện phát hành <i>Foreign ownership ratio when making the placement tranche</i></p>	<p>đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài <i>The GMS authorizes the BODs to develop a plan to ensure the issuance tranche to meet the rate of foreign ownership</i></p>
<p>22. Đăng ký lưu ký và niêm yết bổ sung <i>Depository registration and additional listing</i></p>	<p>Toàn bộ số cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu sẽ được đăng ký lưu ký bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (“<b>VSDC</b>”) và đăng ký niêm yết bổ sung trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (“<b>HOSE</b>”), phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành <i>All shares issued to existing shareholders will be registered for additional depository at the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation (“VSDC”) and additionally listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange (“HOSE”), in accordance with the provisions of the current laws.</i></p>

## **B. Ủy quyền HĐQT**

### ***Authorization***

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT tổ chức thực hiện, bao gồm nhưng không giới hạn, các công việc sau đây:

*The GMS authorise to the BOD to conduct the following activities, including but not limited to:*

- Quyết định phương án phát hành chi tiết và thực hiện tất cả các công việc cần thiết nhằm triển khai phương án phát hành đã được ĐHĐCĐ thông qua, đảm bảo quyền lợi cổ đông Công ty và phù hợp quy định pháp luật;  
*Decide a detailed issuance plan and carry out all necessary work to implement the issuance plan approved by the General Meeting of Shareholders, ensuring the rights of the Company's shareholders and in accordance with the law;*
- Quyết định thời điểm cụ thể để thực hiện việc chào bán và thực hiện các thủ tục chốt danh sách cổ đông cho việc phát hành, quyết định phương án xử lý cổ phiếu chưa bán hết (nếu có); Quyết định tỷ lệ thực hiện quyền căn cứ vào số lượng cổ phiếu lưu hành và số lượng cổ phiếu phát hành thực tế tại thời điểm nộp hồ sơ chào bán;

*Decide on the appropriate time to process the offering plan and conduct procedures to record the list of shareholders for the issue, decide on a plan to handle undistributed shares (if any); Decide on the Ratio of rights execution based on the number of outstanding shares and the actual number of issued shares at the time of submission of the offering dossier.*

- Quyết định phương án sử dụng vốn chi tiết theo phương án sử dụng vốn được ĐHĐCĐ phê duyệt; phân bổ số tiền thu được từ đợt chào bán cho từng mục đích theo phương án sử dụng vốn đã được ĐHĐCĐ thông qua hoặc điều chỉnh cho phù hợp với tiến độ tăng vốn điều lệ, tình hình hoạt động kinh doanh của Công Ty tùy theo tình hình thực tế khi triển khai việc phát hành cổ phiếu;

*Decide on a detailed capital use plan according to the capital use plan approved by the GMS; allocate the proceeds from the issuance for each purpose according to the capital use plan approved by the General Meeting of Shareholders or adjust in line with the progress of charter capital increase and the Company's business operations depending on the actual situation when implementing the share issuance.*

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

*Supplement and adjust the stock issuance plan at the request of State management agencies;*

- Thực hiện các thủ tục đăng ký chào bán và báo cáo kết quả chào bán với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN);

*Carry out offering registration procedures and report offering results to the State Securities Commission (SSC);*

- Thực hiện các thủ tục cần thiết để Đăng ký lưu ký bổ sung cổ phiếu tại VSDC và Đăng ký niêm yết bổ sung cổ phiếu tại HOSE theo quy định của pháp luật sau khi kết thúc việc phát hành;

*Carry out the necessary procedures to register for additional depository of shares at VSDC and Register for additional listing of shares at HOSE according to the provisions of law after completing the issuance*

- Thực hiện các thủ tục đăng ký doanh nghiệp và sửa đổi Điều lệ phù hợp với vốn điều lệ mới sau khi hoàn tất việc phát hành;

*Carry out business registration procedures and amend the Charter in accordance with the new charter capital after completing the issuance;*

- Chỉ đạo, kiểm soát, xử lý các vấn đề phát sinh trong quá trình thực hiện các nội dung nêu trên;  
*Direct, control and handle problems arising from the implementation of the above contents;*
- Tùy từng trường hợp cụ thể HĐQT ủy quyền cho Tổng Giám Đốc để thực hiện một hoặc một số các công việc cụ thể nêu trên đây.  
*Depend on specific situation, the BODs authorizes to the CEO to conduct one or some specific tasks mentioned above.*

**ĐIỀU 2. Thông qua việc thay thế phương án phát hành cổ phiếu theo phương án lựa chọn cho người lao động của Công Ty như sau:**

**ARTICLE 2:** *Approve the replacement of the stock issuance plan according to the employee stock ownership plan, specifically as follows:*

- 2.1.** Thay thế phương án phát hành cổ phiếu theo phương án lựa chọn cho người lao động năm 2022 (“**ESOP 2022**”) và các nội dung ủy quyền cho HĐQT để triển khai phương án phát hành ESOP 2022 đã được thông qua tại Nghị quyết ĐHĐCĐ số 11, Nghị quyết ĐHĐCĐ số 13 bằng Phương án phát hành ESOP cụ thể như sau:

*Approve the replacement of the stock issuance plan according to the employee stock ownership plan in 2022 (“ESOP 2022”) and authorization contents for the Board of Directors to implement the Issuance Plan approved at GMS Resolution No. 11 and GMS Resolution No 13, as follows:*

**A. Phương án ESOP 2022**

- |                        |   |  |
|------------------------|---|--|
| 1. Tên cổ phiếu        | : | Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va  |
| <i>Name of share</i>   |   | <i>The share of No Va Land Investment Group Corporation</i>  |
| 2. Loại cổ phiếu       | : | Cổ phiếu phổ thông   |
| <i>Type of share</i>   |   | <i>Ordinary share</i>  |
| 3. Mệnh giá            | : | 10.000 đồng/cổ phiếu   |
| <i>Par value</i>       |   | <i>VND 10,000 per share</i>  |
| 4. Đối tượng phát hành | : | Thành viên Hội đồng Quản trị, Người lao động của Công ty và Công ty con theo Danh sách do HĐQT phê duyệt                             |
| <i>Eligible buyer:</i> |   | <i>Members of the BOD and Employees of The Company and the Subsidiaries according to the List approved by the Board of Directors</i> |
- ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT ban hành Quy chế phát hành cổ

phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (“Quy chế ESOP”) để xác định tiêu chuẩn và danh sách cụ thể người lao động tham gia chương trình

*The GMS authorizes the BOD to publish the Regulation on shares issuance under Employee Stock Ownership Plan ("ESOP") to determine the standards for employees participating in the program*

5. Nguyên tắc xác : Ủy quyền cho HĐQT quyết định

định số cổ phiếu được phân phối cho từng đối tượng

*The GMS authorizes the BOD to decide*

*The principles for determining the number of shares allocated to each employee*

6. Số lượng cổ phiếu : Tối đa 1,5% số cổ phần đang lưu hành của Công Ty tại thời dự kiến phát hành điểm phát hành

*Expected number of issued shares*

*Maximum 1.5% of total outstanding shares at issuance time*

7. Giá phát hành : Ủy quyền cho HĐQT phê duyệt nhưng không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phiếu

*Issuance price*

*The GMS authorizes the BOD to decide but no less than VND 10,000 per share*

8. Tổng giá trị phát : 1,5% tổng giá trị cổ phần đang lưu hành theo mệnh giá của hành theo mệnh giá Công Ty tại thời điểm phát hành

*Total issuing par value*

*1.5% of the total par value of the total outstanding shares at the issuance time*

9. Hạn chế chuyển : Tối thiểu 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt phát hành. ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định cụ thể thời gian hạn chế chuyển nhượng.

*Transfer restriction*

*Minimum 01 year from the ending date of the ESOP. The GMS authorizes the BOD to decide the time of transfer restriction*

10. Thời gian thực hiện : Chậm nhất đến hết Quý 2 năm 2024 hoặc thời gian khác theo quyết định của HĐQT  
*No later than Quarter 2 in 2024 or another time according to the decision of the Board of Directors*
11. Mục đích phát hành : Thu hút nhân tài và sự gắn kết lợi ích của người lao động với Công ty và công ty con  
*To attract talent and enhance employee engagement of employees with the Company and the Subsidiaries*
12. Xử lý số cổ phiếu không nộp tiền mua : Ủy quyền cho HĐQT tiếp tục phân phối tiếp cho đối tượng phát hành do HĐQT lựa chọn với mức giá không thấp hơn mức giá phát hành tại mục 7 nêu trên  
*To define a solution for number of issued shares that are not registered to by out*
13. Phương án đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa : Ủy quyền cho HĐQT thông qua phương án đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty trong trường hợp phát hành cho người lao động là người nước ngoài  
*Plan to ensure the maximum foreign ownership ratio*
14. Đăng ký lưu ký và đăng ký niêm yết bổ sung cổ phiếu : Thông qua toàn bộ số lượng cổ phiếu phát sinh từ đợt phát hành cổ phiếu theo Chương Trình ESOP được đăng ký lưu ký bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam và niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định  
*Register for addition depository and listing of the shares of ESOP*



## B. Ủy quyền HĐQT

### *Authorization*

Ủy quyền cho HĐQT quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến ESOP, cụ thể như sau:

*To authorize the BOD to decide all relevant matters of this ESOP, including:*

- Ban hành Quy chế phát hành cho người lao động để thực hiện phương án này;

*To publish the Regulation on ESOP issuance to the employee to implement this Plan;*

- Quyết định phương án phát hành chi tiết bao gồm nhưng không giới hạn: (i) Số lượng cổ phiếu phát hành; (ii) Giá phát hành; (iii) Thời điểm phát hành; và (iv) Thời gian hạn chế chuyển nhượng phù hợp;

*To decide the detailed plan, including but not limited to: (i) Number of issued shares; (ii) Issuing Price; (iii) Issuing Date; and (iv) Appropriate Duration for share transferring limitation;*

- Quyết định tiêu chí, danh sách Người lao động, Thành viên HĐQT đủ điều kiện tham gia chương trình và số lượng cổ phiếu phát hành cho từng Người lao động, Thành viên HĐQT;

*To define the criteria for selecting eligible Employees or The BOD's Members for the ESOP and the number of shares for each Employee or The BOD's Member;*

- Xử lý số lượng cổ phiếu phát hành không được đăng ký mua hết (nếu có);

*To define a solution for number of issued shares that are not registered to buy out (if any);*

- Thực hiện các thủ tục cần thiết để đăng ký phát hành cổ phiếu theo chương trình ESOP với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (“SSC”), bổ sung hoặc sửa đổi phương án theo yêu cầu của SSC hoặc cho mục đích tuân thủ các quy định pháp luật có liên quan (nếu có);

*To conduct required registration procedures for ESOP issuance with The State Securities Commission of Vietnam (“SSC”), update or amend the solution according to the feedback from SSC or to make sure the solution is in compliance with the current regulations (if any);*

- Thực hiện các thủ tục cần thiết để đăng ký lưu ký bổ sung số cổ phiếu phát hành theo chương trình ESOP tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam;

*To do the required procedures to register for additional depository of the shares of ESOP on the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation (VSDC);*

- Thực hiện các thủ tục cần thiết để đăng ký niêm yết số cổ phiếu phát hành theo chương trình ESOP tại Sở Giao Dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh (HOSE);  
*To do the required procedures to register for additional listing of the shares of ESOP on the Ho Chi Minh Stock Exchange (HOSE);*
- Thông qua việc thực hiện thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền và sửa đổi các điều khoản liên quan đến vốn điều lệ, cổ phần, cổ phiếu trong Điều lệ Công Ty sau khi hoàn thành đợt phát hành;  
*Approving the implementation of procedures to amend the Business Registration Certificate with the competent State authority and amending the following provisions related to charter capital, shares and stocks in the Company's Charter upon completion of the issuance;*
- Tùy từng trường hợp cụ thể, HĐQT được ủy quyền lại cho Tổng Giám đốc hoặc Giám đốc Ban Nhân sự để thực hiện một hoặc một số công việc cụ thể nêu trên.  
*Depending on the specific situation, the BOD authorizes CEO or Head of Human Resources to conduct one or some specific assignments mentioned above.*

**2.2.** Thay thế phương án phát hành cổ phiếu theo phương án lựa chọn cho người lao động năm 2023 ("**ESOP 2023**") và các nội dung ủy quyền cho HĐQT để triển khai phương án phát hành ESOP 2023 đã được thông qua tại Nghị quyết ĐHĐCĐ số 04 cụ thể như sau:

*Approve the replacement the stock issuance plan according to the employee stock ownership plan in 2023 ("**ESOP 2023**") and authorization contents for the Board of Directors to implement the Issuance Plan approved at GMS Resolution No. 4, as follows:*

#### **A. Phương án ESOP 2023**

- |                        |  |  |
|------------------------|--|--|
| 1. Tên cổ phiếu        | :  | Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va  |
| <i>Name of share</i>   | <i>The share of</i>  | <i>No Va Land Investment Group Corporation</i>   |
| 2. Loại cổ phiếu       | :  | Cổ phiếu phổ thông   |
| <i>Type of share</i>   | <i>Ordinary share</i>  |  |
| 3. Mệnh giá            | :  | 10.000 đồng/cổ phiếu   |
| <i>Par value</i>       | <i>VND 10,000 per share</i>                                    |  |
| 4. Đối tượng phát hành | :  | Thành viên Hội đồng Quản trị và Người lao động của Công ty và Công ty con theo Danh sách do HĐQT phê duyệt |
| <i>Eligible buyer:</i> | <i>members of the BOD and Employees of The Company and the</i> |  |

*Subsidiaries according to the List approved by the Board of Directors*

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT ban hành Quy chế phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (“Quy chế ESOP”) để xác định tiêu chuẩn và danh sách cụ thể người lao động tham gia chương trình

*The GMS authorizes the BOD to publish the Regulation on shares issuance under Employee Stock Ownership Plan ("ESOP") to determine the standards for employees participating in the program*

5. Nguyên tắc xác định số cổ phiếu được phân phối cho từng đối tượng

*The principles for determining the number of shares allocated to each employee*

*The GMS authorizes the BOD to decide*

6. Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành

*Expected number of issued shares*

: Tối đa 1,5% số cổ phần đang lưu hành của Công Ty tại thời điểm phát hành

*Maximum 1.5% of total outstanding shares at issuance time*

7. Giá phát hành

*Issuance price*

: Ủy quyền cho HĐQT phê duyệt nhưng không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phiếu

*The GMS authorizes the BOD to decide but no less than VND 10,000 per share*

8. Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá

*Total issuing par value*

: 1,5% tổng giá trị cổ phần đang lưu hành theo mệnh giá của Công Ty tại thời điểm phát hành

*1.5% of the total par value of the total outstanding shares at the issuance time*

9. Hạn chế chuyển nhượng	: Tối thiểu 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt phát hành. ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định cụ thể thời gian hạn chế chuyển nhượng.
<i>Transfer restriction</i>	<i>Minimum 01 year from the ending date of the ESOP. The GMS authorizes the BOD to decide the time of transfer restriction</i>
10. Thời gian thực hiện	: Đến hết năm 2024 hoặc thời gian khác theo quyết định của HĐQT
<i>Issuance time</i>	<i>To end of 2024 or another time according to the decision of the Board of Directors</i>
11. Mục đích phát hành	: Thu hút nhân tài và sự gắn kết lợi ích của người lao động với Công ty và công ty con
<i>The ESOP Program aims</i>	<i>To attract talent and enhance employee engagement of employees with the Company and the Subsidiaries</i>
12. Xử lý số cổ phiếu người lao động không nộp tiền mua	: Ủy quyền cho HĐQT tiếp tục phân phối tiếp cho đối tượng phát hành do HĐQT lựa chọn với mức giá không thấp hơn mức giá phát hành tại mục 7 nêu trên
<i>To define a solution for number of issued shares that are not registered to by out</i>	<i>The GMS authorizes the BOD to continue distributing them to the selected Eligible buyer by the BOD at a price not lower than issuance price in item 7 above</i>
13. Phương án đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa	: Ủy quyền cho HĐQT thông qua phương án đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty trong trường hợp phát hành cho người lao động là người nước ngoài
<i>Plan to ensure the maximum foreign ownership ratio</i>	<i>The GMS authorized the Board of Directors to approve a plan to ensure the maximum foreign ownership ratio at the Company in case of issuance to foreign employees</i>
14. Đăng ký lưu ký và đăng ký niêm yết bổ sung cổ phiếu	: Thông qua toàn bộ số lượng cổ phiếu phát sinh từ đợt phát hành cổ phiếu theo Chương Trình ESOP được đăng ký lưu ký bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam và niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định
<i>Register for addition</i>	<i>Approving the entire number of shares arising from the issuance of shares under the ESOP Program to be additionally registered,</i>

*depository and listing of the shares of ESOP*      *additionally deposited at the Viet Nam Securities Depository and Clearing Corporation and additionally listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange according to regulations*

## **B. Ủy quyền HĐQT**

### ***Authorization***

Ủy quyền cho HĐQT quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến ESOP, cụ thể như sau:

*To authorize the BOD to decide all relevant matters of this ESOP, including:*

- Ban hành Quy chế phát hành cho người lao động để thực hiện phương án này;  
*To publish the Regulation on ESOP issuance to the employee to implement this Plan;*
- Quyết định phương án phát hành chi tiết bao gồm nhưng không giới hạn: (i) Số lượng cổ phiếu phát hành; (ii) Giá phát hành; (iii) Thời điểm phát hành; và (iv) Thời gian hạn chế chuyển nhượng phù hợp;

*To decide the detailed plan, including but not limited to: (i) Number of issued shares; (ii) Issuing Price; (iii) Issuing Date; and (iv) Appropriate Duration for share transferring limitation;*

- Quyết định tiêu chí, danh sách Người lao động, Thành viên HĐQT đủ điều kiện tham gia chương trình và số lượng cổ phiếu phát hành cho từng Người lao động, Thành viên HĐQT;

*To define the criteria for selecting eligible Employees or The BOD's Members for the ESOP and the number of shares for each Employee or The BOD's Member;*

- Xử lý số lượng cổ phiếu phát hành không được đăng ký mua hết (nếu có);  
*To define a solution for number of issued shares that are not registered to buy out (if any);*

- Thực hiện các thủ tục cần thiết để đăng ký phát hành cổ phiếu theo chương trình ESOP với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (“SSC”), bổ sung hoặc sửa đổi phương án theo yêu cầu của SSC hoặc cho mục đích tuân thủ các quy định pháp luật có liên quan (nếu có);

*To conduct required registration procedures for ESOP issuance with The State Securities Commission of Vietnam (“SSC”), update or amend the solution according to the feedback from SSC or to make sure the solution is in compliance with the current regulations (if any);*

- Thực hiện các thủ tục cần thiết để đăng ký lưu ký bổ sung số cổ phiếu phát hành theo chương trình ESOP tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam;  
*To do the required procedures to register for additional depository of the shares of ESOP on the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation (VSDC);*
- Thực hiện các thủ tục cần thiết để đăng ký niêm yết số cổ phiếu phát hành theo chương trình ESOP tại Sở Giao Dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh (HOSE);  
*To do the required procedures to register for additional listing of the shares of ESOP on the Ho Chi Minh Stock Exchange (HOSE);*
- Thông qua việc thực hiện thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền và sửa đổi các điều khoản liên quan đến vốn điều lệ, cổ phần, cổ phiếu trong Điều lệ Công Ty sau khi hoàn thành đợt phát hành;  
*Approving the implementation of procedures to amend the Business Registration Certificate with the competent State authority and amending the following provisions related to charter capital, shares and stocks in the Company's Charter upon completion of the issuance;*
- Tùy từng trường hợp cụ thể, HĐQT được ủy quyền lại cho Tổng Giám đốc hoặc Giám đốc Ban Nhân sự để thực hiện một hoặc một số công việc cụ thể nêu trên.  
*Depending on the specific situation, the BOD authorizes CEO or Head of Human Resources to conduct one or some specific assignments mentioned above.*

**ĐIỀU 3.**

Thông qua trình tự thực hiện các phương án phát hành, chào bán chứng khoán nêu tại Nghị quyết này như sau:

**ARTICLE 3:**

*Approve the order of implementation of stock issuance and offering plans approved in this Resolution as follows:*

<b><u>STT/No.</u></b>	<b><u>Phương án/ Issuance Plan</u></b>	<b><u>Trình tự thực hiện dự kiến/ Expected order of execution</u></b>
1	Chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu <i>Addition share issuance plan to existing shareholders</i>	Trong năm 2024 hoặc thời gian khác theo quyết định của Hội đồng Quản trị <i>In 2024 or another time according to the decision of the BOD</i>
2	Chào bán cổ phiếu riêng lẻ <i>Private placement of shares plan</i>	Thực hiện sau đợt phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu <i>After the stock issuance for existing shareholders</i>

3	Phát hành cổ phiếu ESOP 2022 <i>Employee Stock Ownership Plan in 2022</i>	Đến cuối quý 2/2024 hoặc thời gian khác theo quyết định của HĐQT <i>Expected in the end of the second quarter of 2024 or another time according to the decision of the Board of Directors</i>
4	Phát hành cổ phiếu ESOP 2023 <i>Employee Stock Ownership Plan in 2022</i>	Đến hết năm 2024 hoặc thời gian khác theo quyết định của HĐQT <i>To end of 2024 or another time according to the decision of the Board of Directors</i>

Ủy quyền cho HĐQT quyết định thứ tự thực hiện các phương án chào bán tại Điều 3 của Nghị quyết này.

*The General Meeting of Shareholders authorized the Board of Directors to decide the order of implementation of the above-mentioned offering options in Article 3 of this Resolution.*

**ĐIỀU 4.** HĐQT, Phòng/Ban và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thực hiện Nghị quyết này.

**ARTICLE 4.** *The BOD, Departments and the related individual are responsible for the implementation of this Resolution.*

**ĐIỀU 5.** Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

**ARTICLE 5.** *This Resolution shall be effective from the date of signing./.*

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

**BÙI THÀNH NHƠN**

Số/No.: 43./2023-TTr-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 12 năm 2023  
Ho Chi Minh City, December 12, 2023

## TỜ TRÌNH PROPOSAL

V/v: *Thỏa thuận khung về bồi hoàn cho bên bảo đảm*  
Re: *a framework agreement on reimbursement for guarantor*

**Căn cứ/ Pursuant to:**

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành  
Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 adopted by the National Assembly on June 17th, 2020 and other 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**");

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

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

- Về Thỏa thuận khung bồi hoàn cho bên bảo đảm như được đính kèm tại Tờ trình này.  
*Regarding a framework agreement on reimbursement for guarantor as attached this Proposal.*
- Giao cho HĐQT triển khai thực hiện thương lượng, đàm phán với các bên bảo đảm, thực hiện tất cả các công việc, thủ tục cần thiết đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật và các quy định của Công Ty để hoàn tất các nội dung nêu trên, đồng thời chỉ đạo, kiểm soát, xử lý các vấn đề phát sinh trong quá trình thực hiện.

*Assign to the BOD the task of implementing negotiations and discussions with the guarantor(s), carrying out all necessary tasks and procedures to ensure in accordance with applicable laws and regulations of the Company to complete the aforementioned contents. Additionally, direct, supervise, and handle any issues that may arise during the implementation process.*

HĐQT được quyền ủy quyền lại để thực hiện một hoặc một số các công việc cụ thể nêu trên đây phù hợp với quy định tại Điều Lệ và quy định pháp luật.

*The BOD is authorized to delegate the authority to carry out one or more specific tasks mentioned herein, in accordance with the Company's Charter and the law.*





Kính trình ĐHCĐ 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 NHƠN**



# THỎA THUẬN KHUNG VỀ VIỆC BỒI HOÀN CHO BÊN BẢO ĐẢM

Số: [...]

Thỏa thuận khung về việc bồi hoàn cho bên bảo đảm ("Thỏa Thuận") được lập ngày [...] giữa và bởi các bên sau đây:

## I. Bên Bảo Đảm: [...]

MSDN số: [...]

Địa chỉ trụ sở chính: [...]

Người đại diện theo pháp luật: [...]

Chức vụ: [...]

## II. Bên Được Bảo Đảm: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

MSDN số: 0301444753

Địa chỉ trụ sở chính: 313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. HCM

Người đại diện theo pháp luật: [...]

Chức vụ: [...]

Bên Bảo Đảm và Bên Được Bảo Đảm được gọi chung là "**Các Bên**" và được gọi riêng là "**Bên**". Các Bên đã thoả thuận và nhất trí ký kết Thỏa Thuận này với các điều khoản và điều kiện như sau:

### Điều 1. Định nghĩa

- 1.1 "**TSBĐ**" là tài sản thuộc quyền sở hữu của Bên Bảo Đảm được dùng để bảo đảm cho nghĩa vụ của Bên Được Bảo Đảm bao gồm các tài sản được liệt kê tại Phụ lục 01 đính kèm Thỏa Thuận này.
- 1.2 "**Giá Trị TSBĐ**" là giá trị của TSBĐ được xác định theo văn bản thế chấp/cầm cố TSBĐ hoặc giá đóng cửa tại ngày thế chấp/cầm cố TSBĐ đối với TSBĐ là cổ phiếu của công ty đại chúng.
- 1.3 "**Phí Có Liên Quan TSBĐ**" là các chi phí phát sinh liên quan đến việc duy trì, quản lý và sử dụng TSBĐ, bao gồm nhưng không giới hạn ở các chi phí sau: phí lưu ký, phí chuyển lưu ký, phí chuyển nhượng, phí, lệ phí, thuế liên quan đến việc đảm bảo, xử lý TSBĐ và các chi phí hợp lý khác liên quan đến việc sử dụng TSBĐ.
- 1.4 "**Phí Bảo Đảm**" là khoản tiền Bên Được Bảo Đảm thanh toán theo yêu cầu của Bên Bảo Đảm tối đa là 02%/năm tính trên Giá Trị TSBĐ đối với thời gian sử dụng TSBĐ.
- 1.5 "**Ngày Bảo Đảm**" là ngày TSBĐ được dùng để bảo đảm cho nghĩa vụ của Bên Được Bảo Đảm theo các văn bản thế chấp/cầm cố TSBĐ.
- 1.6 "**Ngày Xử Lý TSBĐ**" là ngày TSBĐ bị xử lý theo quy định tại Điều 3.1 Thỏa Thuận này.

- 1.7 “**Nghĩa Vụ Có Liên Quan**” là các nghĩa vụ thanh toán cho toàn bộ giá trị cổ phiếu/tiền mặt (phát sinh đối với TSBĐ đã bị xử lý) theo các phương án phát hành cổ phiếu thưởng, cổ tức trả bằng cổ phiếu hoặc cổ tức trả bằng tiền hoặc lợi tức, lợi ích hợp pháp khác đã phát sinh tính từ thời điểm TSBĐ bị xử lý đến ngày Bên Bảo Đảm có thông báo về việc bồi hoàn theo quy định tại Điều 3.3 Thỏa Thuận này.

**Điều 2. Nguyên tắc sử dụng TSBĐ**

Các Bên thống nhất rằng việc sử dụng TSBĐ phải phù hợp với mục đích được quy định tại các văn bản thế chấp/cầm cố TSBĐ.

**Điều 3. Bồi hoàn khi TSBĐ bị xử lý hoặc được giải chấp để thực hiện nghĩa vụ của Bên Được Bảo Đảm**

- 3.1 Các Bên thống nhất rằng tại ngày (i) một phần hoặc toàn bộ TSBĐ bị xử lý theo quy định của bên nhận bảo đảm hoặc (ii) TSBĐ được giải chấp và Bên Bảo Đảm bán TSBĐ để thực hiện thay nghĩa vụ của Bên Được Bảo Đảm, Bên Được Bảo Đảm có trách nhiệm thu xếp một khoản tiền để hoàn trả cho Bên Bảo Đảm theo nguyên tắc được quy định tại Điều 4 của Thỏa Thuận này và khoản tiền này không được sử dụng cho bất kỳ mục đích nào khác ngoài các mục đích được quy định tại Thỏa Thuận này.

(Sau đây gọi chung (i) và (ii) là “**TSBĐ Bị Xử Lý**”).

- 3.2 Cách tính Bồi Hoàn:

Trên nguyên tắc bồi hoàn lại TSBĐ Bị Xử Lý cho Bên Bảo Đảm, Bên Bảo Đảm có quyền yêu cầu Bên Được Bảo Đảm bồi hoàn tương ứng theo Số Lượng Cổ Phiếu NVL Bồi Hoàn hoặc theo Giá Trị Bồi Hoàn như sau:

- (a) Số Lượng Cổ Phiếu NVL Bồi Hoàn được xác định bằng (i) số lượng Cổ Phiếu NVL đã bị mất do TSBĐ Bị Xử Lý và (ii) số lượng cổ phần đã có thể nhận được từ các đợt phát hành cổ phần thưởng hoặc trả cổ tức bằng cổ phiếu tính đến thời điểm Bên Được Bảo Đảm hoàn tất việc thanh toán nêu tại phương án này; hoặc

- (b) Giá Trị Bồi Hoàn = giá trị TSBĐ Bị Xử Lý + Tỷ Lệ Bồi Hoàn (\*) x giá trị TSBĐ Bị Xử Lý tại ngày Bảo Đảm + Phí Bảo Đảm + Nghĩa Vụ Có Liên Quan.

(\*) *Tỷ Lệ Bồi Hoàn được tính theo Phụ Lục 02 đính kèm Thỏa Thuận này.*

- 3.3 Nguyên Tắc Bồi Hoàn:

- (a) Khi TSBĐ Bị Xử Lý, Bên Bảo Đảm có trách nhiệm thông báo bằng văn bản cho Bên Được Bảo Đảm về phương án bồi hoàn cụ thể được quy định tại Thỏa Thuận này trong thời hạn chậm nhất sáu (06) tháng kể từ ngày TSBĐ Bị Xử Lý hoặc một khoảng thời gian khác theo thống nhất giữa Các Bên (“**Thông Báo Bồi Hoàn**”).

- (b) Đối với các nghĩa vụ đã phát sinh trước ngày Các Bên ký kết Thỏa Thuận này,

Bên Bảo Đảm có trách nhiệm gửi Thông Báo Bồi Hoàn cho Bên Được Bảo Đảm chậm nhất đến hết ngày 30/6/2024.

- (c) Bên Được Bảo Đảm chịu trách nhiệm thanh toán toàn bộ Phí Có Liên Quan TSBD. Bên Bảo Đảm có quyền yêu cầu Bên Được Bảo Đảm thanh toán Phí Có Liên Quan TSBD trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày có Thông Báo Bồi Hoàn.

#### **Điều 4. Phương án và thời hạn bồi hoàn**

Bên Bảo Đảm được quyền lựa chọn và yêu cầu Bên Được Bảo Đảm bồi hoàn theo một trong các phương án như sau đối với TSBD Bị Xử Lý:

##### **4.1 Phương án 1:**

Bên Được Bảo Đảm thanh toán cho Bên Bảo Đảm một khoản tiền bằng Giá Trị Bồi Hoàn trong thời hạn ba (03) ngày làm việc kể từ ngày Thông Báo Bồi Hoàn được gửi đến địa chỉ liên hệ của Bên Được Bảo Đảm.

##### **4.2 Phương án 2:**

Bên Được Bảo Đảm thanh toán cho Bên Bảo Đảm một khoản tiền để Bên Bảo Đảm có khả năng mua lại Số Lượng Cổ phiếu NVL Bồi Hoàn. Ngày xác định đơn giá của Số Lượng Cổ Phiếu NVL Bồi Hoàn được tính theo giá bình quân 20 phiên giao dịch tiếp theo tính từ ngày gửi Thông Báo Bồi Hoàn. Việc thanh toán khoản tiền theo phương án này được Bên Bảo Đảm thực hiện trong thời hạn tối đa ba (03) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên giao dịch thứ 20 theo Thông Báo Bồi Hoàn.

##### **4.3 Phương án 3:**

Bên Bảo Đảm có quyền yêu cầu và Bên Được Bảo Đảm có nghĩa vụ phải thực hiện việc hoán đổi Giá Trị Bồi Hoàn thành (i) Cổ Phiếu NVL hoặc cổ phần/phần vốn góp của Bên Được Bảo Đảm tại doanh nghiệp khác hoặc (ii) tài sản khác của Bên Được Bảo Đảm hoặc (iii) tài sản của chủ sở hữu khác mà Bên Được Bảo Đảm có quyền dùng làm tài sản hoán đổi hợp pháp. Bên Bảo Đảm có quyền lựa chọn một hoặc nhiều phương án hoán đổi đã nêu và Bên Bảo Đảm sẽ thông báo trước cho Bên Được Bảo Đảm bằng văn bản. Trong vòng 30 ngày kể từ ngày Bên Bảo Đảm gửi Thông Báo Bồi Hoàn đến địa chỉ liên hệ của Bên Được Bảo Đảm, Các Bên sẽ tiến hành thống nhất phương án thực hiện chi tiết. Sau đó, Các Bên có trách nhiệm thực hiện các thủ tục cần thiết nhằm trình xin ý kiến phê duyệt của Đại hội đồng cổ đông hoặc cấp có thẩm quyền của Các Bên và triển khai phương án hoán đổi phù hợp với quy định của pháp luật trong thời hạn ba (03) tháng hoặc thời hạn khác theo thống nhất của Các Bên (nếu có). Bên Được Bảo Đảm chịu tất cả các chi phí có liên quan đến việc triển khai phương án này.

Nguyên tắc hoán đổi dựa trên giá trị định giá của công ty định giá độc lập do Bên Bảo Đảm đề xuất, các chi phí phát sinh liên quan đến việc định giá do Bên Được Bảo Đảm chịu trách nhiệm chi trả.

**Điều 5. Phạt vi phạm**

5.1 Trường hợp quá thời hạn thực hiện phương án bồi hoàn theo Thông Báo Bồi Hoàn mà Bên Được Bảo Đảm chưa hoàn thành nghĩa vụ phải thực hiện được quy định tại Điều 4 của Thỏa Thuận này ("**Hành Vi Vi Phạm**"), trong thời hạn chín mươi (90) ngày kể từ ngày có Hành Vi Vi Phạm, Bên Bảo Đảm có quyền yêu cầu và Bên Được Bảo Đảm có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ đó hoặc Bên Bảo Đảm có quyền yêu cầu Bên Được Bảo Đảm thực hiện nghĩa vụ theo phương án khác mà Bên Bảo Đảm chọn.

Bên Được Bảo Đảm phải chịu trách nhiệm trả tiền lãi chậm thanh toán cho Bên Bảo Đảm theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng trả sau của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam cộng biên độ 3% tính trên tổng giá trị còn phải thanh toán cho Bên Bảo Đảm tại thời điểm phải hoàn tất trả nợ/hoán đổi nợ cho đến khi Bên Được Bảo Đảm hoàn thành nghĩa vụ theo yêu cầu của Bên Bảo Đảm.

5.2 Quy định về phạt lãi chậm thanh toán nêu tại Điều 5.1 nêu trên sẽ không áp dụng trong trường hợp phương án 3 quy định tại Điều 4.3 Thỏa Thuận này không được (i) Đại hội đồng cổ đông phê duyệt hoặc (ii) chủ tài sản khác không đồng ý hoặc (iii) cơ quan nhà nước có thẩm quyền không phê duyệt việc hoán đổi nợ mà không phải do lỗi cố ý của Bên Được Bảo Đảm.

**Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bảo Đảm**

6.1 Bên Bảo Đảm cam kết tuân thủ thực hiện toàn bộ nội dung Thỏa Thuận này và chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Được Bảo Đảm toàn bộ thiệt hại phát sinh do hành vi vi phạm của Bên Bảo Đảm (nếu có).

6.2 Bên Bảo Đảm có quyền quyết định thực hiện /không thực hiện các điều khoản trong Thông Báo Bồi Hoàn về phạt vi phạm, Phí Bảo Đảm và Phí Có Liên Quan TSBD đối với Bên Được Bảo Đảm.

**Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Bên Được Bảo Đảm**

7.1 Bên Được Bảo Đảm cam kết tuân thủ toàn bộ nội dung Thỏa Thuận này và chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Bảo Đảm toàn bộ thiệt hại phát sinh do hành vi vi phạm của Bên Được Bảo Đảm (nếu có).

7.2 Bên Được Bảo Đảm có trách nhiệm thu xếp và ưu tiên thực hiện phương án bồi hoàn được nêu trong Thông Báo Bồi Hoàn. Trong thời gian Bên Được Bảo Đảm chưa hoàn tất nghĩa vụ bồi hoàn được quy định tại Điều 3 của Thỏa Thuận này thì Bên Được Bảo Đảm không được thực hiện các phương án bồi hoàn được quy định tại Thỏa Thuận này cho các Bên Bảo Đảm khác phát sinh sau ngày Các Bên ký kết Thỏa Thuận này ("**Bên Khác**") trừ trường hợp (i) các phương án bồi hoàn này đã được Bên Được Bảo Đảm và Bên Khác xác lập quyền và nghĩa vụ có liên quan trước đó hoặc (ii) Các Bên có thỏa thuận khác và Bên Được Bảo Đảm cam kết bù

đáp đủ lợi ích hợp lý cho Bên Bảo Đảm.

Bên Được Bảo Đảm có trách nhiệm thông báo cho Bên Bảo Đảm về nguyên tắc ưu tiên được nêu trên trước khi Các Bên ký kết Thỏa Thuận này để Các Bên không vi phạm (các) Thỏa Thuận khác đã có trước đó (nếu có).

#### **Điều 8. Điều khoản thi hành**

- 8.1 Thỏa Thuận này có hiệu lực kể từ ngày Các Bên ký.
- 8.2 Thỏa Thuận này được áp dụng đối với các trường hợp phát sinh việc sử dụng TSBĐ nhưng chưa được Các Bên thỏa thuận, thống nhất các nguyên tắc bồi hoàn, quyền và nghĩa vụ có liên quan đến việc sử dụng TSBĐ, xử lý TSBĐ. Phí Có Liên Quan TSBĐ trong trường hợp này được xác định và thanh toán tương tự quy định tại Điều 3.3.(c) Thỏa Thuận này.  
Đối với trường hợp Các Bên đã xác lập các quyền, nghĩa vụ liên quan đến việc sử dụng TSBĐ, xử lý TSBĐ theo các văn bản, thỏa thuận khác thì không áp dụng các quy định tại Thỏa Thuận này.
- 8.3 Các Bên thống nhất rằng, trường hợp giá trị TSBĐ bị giảm và bên nhận TSBĐ yêu cầu bổ sung tài sản bảo đảm thì Bên Được Bảo Đảm có nghĩa vụ bổ sung đầy đủ tài sản bảo đảm. Bên Bảo Đảm không có nghĩa vụ bổ sung tài sản bảo đảm trong trường hợp này bất kể bên nhận TSBĐ hoặc các văn bản thế chấp/cầm cố TSBĐ có quy định khác.
- 8.4 Các Bên cùng cam kết bảo mật về các nội dung và/hoặc thông tin của Thỏa Thuận và các văn bản, tài liệu cấu thành nên Thỏa Thuận này, bảo mật về tất cả các thông tin, tài liệu đã cung cấp và trao đổi qua lại lẫn nhau giữa Các Bên hoặc một Bên có được từ việc thực hiện Thỏa Thuận, ngoại trừ việc cung cấp thông tin theo yêu cầu của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc theo quy định bắt buộc của pháp luật. Quy định này có hiệu lực cả khi Thỏa Thuận bị ngừng, tạm ngừng thực hiện hoặc bị chấm dứt thực hiện.
- 8.5 Thỏa Thuận này được giải thích và điều chỉnh bởi pháp luật Việt Nam. Các tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan đến Thỏa Thuận ("**Tranh Chấp**") này sẽ được Các Bên bàn bạc xử lý trên tinh thần hợp tác, bình đẳng, tôn trọng lẫn nhau. Trường hợp Các Bên không tự thỏa thuận được hoặc không muốn thỏa thuận với nhau, thì Tranh Chấp sẽ được đưa ra giải quyết tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.
- 8.6 Mọi thay đổi đối với các nội dung của Thỏa Thuận này chỉ có hiệu lực khi được Các Bên thỏa thuận bằng văn bản. Các văn bản này là bộ phận không tách rời của Thỏa Thuận này. Những vấn đề chưa được đề cập đến trong Thỏa Thuận này sẽ được thực hiện theo các cam kết, thỏa thuận khác giữa Các Bên (nếu có) và theo quy định của pháp luật.
- 8.7 Các Bên xác nhận rằng việc giao kết Thỏa Thuận này là hoàn toàn tự nguyện, không

giả tạo, không bị ép buộc, lừa dối, đe dọa, nhầm lẫn. Từng bên một đã đọc lại, hiểu rõ, nhất trí và cùng ký tên dưới đây.

8.8 Thỏa Thuận này đã được ký kết hợp lệ vào ngày ghi tại phần đầu Thỏa Thuận và được lập thành bốn (04) bản gốc tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau, mỗi Bên giữ hai (02) bản để thực hiện.

**BÊN BẢO ĐẢM**

**BÊN ĐƯỢC BẢO ĐẢM**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



**PHỤ LỤC 01**  
**DANH SÁCH TÀI SẢN BẢO ĐẢM**

STT	TSBĐ	Giá Trị TSBĐ	Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm	Văn bản thể chấp/cầm có/bảo đảm có liên quan	Ghi chú
1					
2					
3					



**PHỤ LỤC 02**  
**TỶ LỆ BỒI HOÀN**

Nhằm giải thiểu rủi ro đầu tư cho Bên Bảo Đảm, Các Bên thống nhất rằng trong trường hợp giá trị Tài Sản Bảo Đảm Bị Xử Lý nhỏ hơn Giá Trị TSBĐ, Tỷ Lệ Bồi Hoàn được xác định như sau:

STT	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá trị TSBĐ Bị Xử Lý tại Ngày Xử Lý TSBĐ và giá trị TSBĐ Bị Xử Lý tại Ngày Bảo Đảm (X)	Tỷ Lệ Bồi Hoàn (tính trên giá trị TSBĐ Bị Xử Lý tại Ngày Bảo Đảm)
1	$05\% \leq X < 10\%$	3%
2	$10\% \leq X < 20\%$	6%
3	$20\% \leq X < 30\%$	12%
4	$30\% \leq X < 40\%$	18%
5	$40\% \leq X < 50\%$	24%
6	$50\% \leq X < 60\%$	30%
7	$60\% \leq X < 70\%$	36%
8	$70\% \leq X < 80\%$	42%
9	$80\% \leq X < 90\%$	48%
10	$X \geq 90\%$	54%

# FRAMEWORK AGREEMENT ON THE REIMBURSEMENT FOR THE GUARANTOR

No.: [...]

Framework Agreement on the Reimbursement for the Guarantor ("Agreement") is dated on [...] between and by the following parties:

## I. The Guarantor: [...]

Business code: [...]

Head office address: [...]

Legal representative: [...]

Position: [...]

## II. The Beneficiary: NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION

Business code: 0301444753

Head office address: 313B-315 Nam Ky Khoi Nghia Street, Vo Thi Sau Ward, District 3, HCMC

Legal representative: [...]

Position: [...]

The Guarantor and the Beneficiary are referred collectively as the "Parties" and individually as the "Party". The Parties have agreed to enter this Agreement with the following terms and conditions:

### Article 1. Definition

- 1.1 "Collateral" are assets owned by the Guarantor and used to secure the Beneficiary's obligations, including the assets listed in Appendix 01 attached to this Agreement.
- 1.2 "Collateral Value" is the value of collateral determined pursuant to the documents for mortgage/pledge of Collateral or the closing price as at the date of mortgage/pledge in the case of Collateral being shares of a public company.
- 1.3 "Collateral Related Fees" are costs incurred related to the maintenance, management and use of Collateral, including but not limited to the following costs: custody fees, depository transfer fees, transfer fees, fees/charges/taxes related to securing, disposing of Collateral and other reasonable costs related to the use of Collateral.
- 1.4 "Guarantee Fee" is the amount of money paid by the Beneficiary at the request of the Guarantor, a maximum of 02%/year calculated on the Collateral Value for the using period of the Collateral.
- 1.5 "Guarantee Date" is the date when the Collateral is used to guarantee the Beneficiary's

obligations according to the documents for mortgage/pledge of the Collateral.

- 1.6 "Collateral Disposal Date" is the date the Collateral is disposed of in accordance with the provisions at Article 3.1 of this Agreement.
- 1.7 "Related Obligations" are obligations to pay the entire value of shares/cash (such obligation having arisen Collateral that has been disposed) following issuance of bonus shares, payment of dividends in shares, in cash or in other legal income/benefits that have arisen from the date of disposal of Collateral until the date the Guarantor gives notice of reimbursement as provided in Article 3.3 of this Agreement.

## Article 2. Principles of using Collateral

The Parties agree that the use of Collateral must be consistent with the purpose specified in the mortgage documents.

## Article 3. Reimbursement when Collateral is disposed of or released to fulfill the obligations of the Beneficiary

- 3.1 The Parties agree that on the date when (i) part or all of the Collateral is disposed of according to the regulations of the secured party or (ii) the Collateral is released and the Guarantor sells the Collateral to fulfill the obligations of the Beneficiary, the Beneficiary is responsible for arranging an amount of money to pay the Guarantor according to the principles provided in Article 4 of this Agreement and this amount of money cannot be used for any purpose other than the purposes provided in this Agreement.  
(i) and (ii) are hereinafter collectively referred to as "Disposed Collateral").
- 3.2 Reimbursement Calculations:  
On the principle that the Guarantor is to be reimbursed for Disposed Collateral, the Guarantor has the right to require the Beneficiary to reimburse according to the Number of Reimbursed NVL Shares or the Reimbursement Value as follows:
- (a) The Number of Reimbursed NVL Shares is determined by (i) the number of NVL Shares that have been given up due to disposal of Collateral and (ii) the number of shares that could be received from issuance of bonus shares, or payment of dividends in shares until completion of payment obligation by the Beneficiary under the option provided for in Article 4.2 of this Agreement; or
- (b) Reimbursement Value = value of Disposed Collateral + Reimbursement Rate (\*) x value of Disposed Collateral at the date of guarantee + Guarantee Fee + related obligations.
- (\*) Reimbursement Rate is calculated according to Appendix 02 attached to this Agreement.
- 3.3 Reimbursement Principles:

- (a) When Collateral is disposed, the Guarantor is responsible for notifying the Beneficiary in writing of the specific reimbursement option specified in this Agreement within no later than six (06) months from the date the Collaterals are disposed of or another period of time as agreed between the Parties ("**Reimbursement Notice**").
- (b) For obligations that arose before the date of execution of this Agreement, the Guarantor is responsible for sending the Reimbursement Notice to the Beneficiary by no later than 30 June 2024.
- (c) The Beneficiary is responsible for payment of all Collateral Related Fees. The Guarantor has the right to require the Beneficiary to pay the Collateral Related Fees within 10 working days from the date of the Reimbursement Notice.

#### **Article 4. Reimbursement options and deadline**

The Guarantor has the right to choose and request the Beneficiary to reimburse according to one of the following options for the Disposed Collateral:

4.1 Option 1:

The Beneficiary shall pay the Guarantor an amount equal to the Reimbursement Value within three (03) working days from the date the Reimbursement Notice is sent to the Beneficiary's contact address.

4.2 Option 2:

The Beneficiary shall pay the Guarantor an amount of money so that the Guarantor has the ability to purchase the Number of Reimbursed NVL Shares. The unit price of the Reimbursed NVL Shares is equal to the average close price of the 20 trading sessions following and including the date the Guarantor sends the Reimbursement Notice. Payment under this plan shall be made by the Beneficiary within no more than three (03) working days from the date of the 20th trading session according to the Reimbursement Notice.

4.3 Option 3:

The Guarantor has the right to require and the Beneficiary has the obligation to perform the exchange of Reimbursement Value for (i) NVL Shares or shares/capital contributions of the Beneficiary in another enterprise or ii) other assets of the Beneficiary or (iii) assets of other owners that the Beneficiary has the right to use as legal exchange assets. The Guarantor has the right to choose one or more of the above mentioned exchange options and the Guarantor shall give advance notice the Beneficiary. Within 30 days from the date the Guarantor sends the Reimbursement Notice to the Beneficiary's contact address, the Parties will agree on a detailed implementation plan. After that, the Parties

are responsible for executing the necessary procedures to submit for approval from the General Meeting of Shareholders or the competent authority of the Parties and implement the exchange mechanism in accordance with the laws within three (03) months or another period as agreed by the Parties (if any). The Beneficiary shall bear all costs related to implementing this plan.

The principle of exchange is based on the valuation by an independent appraiser proposed by the Guarantor, and the costs incurred in relation to the valuation are borne by the Beneficiary.

#### **Article 5. Penalties for breaches**

5.1 In case the time limit for implementing the reimbursement plan according to the Reimbursement Notice has expired and the Beneficiary has not fulfilled its obligations as stipulated in Article 4 of this Agreement ("**Breach**"), in within ninety (90) days from the date of the Breach, the Guarantor has the right to request and the Beneficiary has the obligation to continue performing those obligations or the Guarantor has the right to request the Beneficiary to Guarantee the performance of obligations according to another plan that the Guarantor chooses.

The Beneficiary Party is responsible for paying late payment interest to the Guarantor according to the 12-month personal savings deposit interest rate paid in arrears by the Joint Stock Commercial Bank For Foreign Trade Of Vietnam (Vietcombank) plus a margin of 3% calculated on the total value still payable to the Guarantor at the time of completion of debt repayment/debt swap until the Beneficiary completes its obligations as requested by the Guarantor.

5.2 The provisions on late payment interest penalties mentioned in Article 5.1 above will not apply in case option 3 specified in Article 4.3 of this Agreement is not approved by (i) the General Meeting of Shareholders or (ii) the financial owner. Other assets do not agree or (iii) the competent state agency does not approve the debt swap without intentional fault of the Beneficiary.

#### **Article 6. Rights and obligations of the Guarantor**

6.1 The Guarantor commits to comply with the entire content of this Agreement and is responsible for reimbursement to the Beneficiary for all damages arising from breaches by the Guarantor (if any).

6.2 The Guarantor has the right to decide to implement/not to implement the terms in the Reimbursement Notice regarding penalties for breaches, Guarantee Fees and Guarantee Related Fees applicable to the Beneficiary.

**Article 7. Rights and obligations of the Beneficiary**

- 7.1 The Beneficiary commits to comply with the entire content of this Agreement and is responsible for reimbursement to the Guarantor for all damages arising from the breaches by the Beneficiary (if any).
- 7.2 The Beneficiary is responsible for arranging and prioritizing the implementation of the reimbursement plan stated in the Reimbursement Notice. Until the Beneficiary has fulfilled its reimbursement obligations as stipulated in Article 3 of this Agreement, the Beneficiary may not implement the reimbursement plans provided in this Agreement for the benefit of any other party which becomes a guarantor after the date the Parties enter into this Agreement ("**Other Party**") unless (i) the Beneficiary and such Other Party have previously established relevant rights and obligations to be settled under these reimbursement plans or (ii) the Parties have otherwise agreed and the Beneficiary commits to fully reimburse the Guarantor for its reasonable interest.
- The Beneficiary is obliged to notify the Guarantor of the principle of priority above before the Parties enter this Agreement, so that the Parties do not breach any other agreement it has entered into (if any).

**Article 8. Implementation provisions**

- 8.1 This Agreement takes effect from the date of signing by the Parties.
- 8.2 This Agreement is applicable to cases arising from the use of collateral but the Parties have not yet agreed on compensation principles, rights and obligations related to the use of Collateral and disposal of Collateral. Collateral Related Fees in this case are determined and paid similarly to the provisions in Article 3.3.(c) of this Agreement.
- In case where the Parties have established rights and obligations related to the use of Collateral and disposal of Collateral according to other documents and agreements, the provisions of this Agreement shall not apply.
- 8.3 The Parties agree that, in case the value of Collateral is reduced and the party receiving the Collateral requests additional collateral, the Beneficiary is obliged to fully supplement the collateral. The Guarantor has no obligation to add Collateral in this case regardless of whether the party receiving the Collateral or the mortgage documents stating otherwise.
- 8.4 The Parties mutually commit to confidentiality of the contents and/or information of the Agreement and the documents and materials constituting this Agreement, confidentiality of all information and documents provided and exchanged between the Parties or obtained by a Party from the implementation of the Agreement, except for provision of information at the request of competent State agencies or as required by law. This

provision takes effect even if the Agreement is discontinued, suspended or terminated.

- 8.5 This Agreement is interpreted and governed by Vietnamese law. Any disputes arising from or related to this Agreement (**“Disputes”**) will be discussed and resolved by the Parties in the spirit of cooperation, equality and mutual respect. In case the Parties cannot reach an agreement or do not want to reach an agreement, the Dispute will be resolved at the competent People’s Court according to the provisions of law.
- 8.6 Any changes to the contents of this Agreement are effective only when agreed in writing by the Parties. These documents are an integral part of this Agreement. Issues not mentioned in this Agreement will be implemented in accordance with other commitments and agreements between the Parties (if any) and according to the provisions of law.
- 8.7 The Parties confirm that it enters into this Agreement on a voluntary basis, not under false pretenses, coercion, deception, threat, or mistake. Each party has read, understood, agreed and signed below.
- 8.8 This Agreement has been validly signed on the date stated at the beginning of the Agreement and is made into four (04) original Vietnamese copies with same validity, each Party keeps two (02) copies for implementation.

**THE GUARANTOR**

**THE BENEFICIARY**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

44  
NG  
PH  
AN  
A C  
V  
H C

APPENDIX 01  
LIST OF COLLATERAL

No.	Collateral	Value of collateral	Guaranteed obligations	Relevant mortgage documents	Notes
1					
2					
3					



**APPENDIX 02**  
**REIMBURSEMENT RATE**

In order to minimize investment risks for the Guarantor, the Parties agree that in case the value of Disposed Collateral is less than the value of Collateral, the Reimbursement Rate is determined as follows:

No.	Ratio of difference between the value of handling collateral at the date of handling collateral and the value of handling collateral at the guaranteed date (X)	Reimbursement Rate (calculated on the value of handling collateral at the guaranteed date)
1	$05\% \leq X < 10\%$	3%
2	$10\% \leq X < 20\%$	6%
3	$20\% \leq X < 30\%$	12%
4	$30\% \leq X < 40\%$	18%
5	$40\% \leq X < 50\%$	24%
6	$50\% \leq X < 60\%$	30%
7	$60\% \leq X < 70\%$	36%
8	$70\% \leq X < 80\%$	42%
9	$80\% \leq X < 90\%$	48%
10	$X \geq 90\%$	54%

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.: ...../2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày ..... tháng ..... năm 2023

Ho Chi Minh City, ....., 2023

**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 số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/6/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;  
*The Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 issued by National Assembly dated June 17<sup>th</sup>, 2020 and other implementing regulations;*
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;  
*The Law on Securities No. 54/2019/QH14 issued by National Assembly dated November 26<sup>th</sup>, 2019;*
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;  
*Pursuant to Decree No. 155/2020/ND-CP dated 31 December 2020 of the Government detailing the implementation of a number of articles of the Law on Securities;*
- 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**");*
- Tờ trình của Hội đồng Quản trị ("**HĐQT**") số ...../2023-TTr-NVLG ngày ...../...../2023 về thỏa thuận khung bồi hoàn cho bên bảo đảm;  
*The Proposal of the Board of Directors (the "**BOD**") No...../2023-TTr-NVLG dated ....., 2023 Re. a framework agreement on reimbursement for guarantor;*
- Biên bản kiểm phiếu lấy ý kiến cổ đông Công Ty ngày ...../...../2023,  
*The Minutes of voting checking results of shareholder's written opinions dated .....,2023,*

**QUYẾT NGHỊ**  
**RESOLVES**

- ĐIỀU 1.** Thông qua Thỏa thuận khung về việc bồi hoàn cho bên bảo đảm như đính kèm tại Nghị quyết này.

**ARTICLE 1.** *Approval of a framework agreement on reimbursement for guarantor as attached this Resolution.*

**ĐIỀU 2.** Giao cho HĐQT triển khai thực hiện thương lượng, đàm phán với các bên bảo đảm, thực hiện tất cả các công việc, thủ tục cần thiết đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật và các quy định của Công Ty để hoàn tất các nội dung nêu trên, đồng thời chỉ đạo, kiểm soát, xử lý các vấn đề phát sinh trong quá trình thực hiện.

**ARTICLE 2.** *Assigning the BOD to implement the other necessary procedures to complete the above mentioned contents in accordance with applicable laws and regulations of the Company; and direct, control and handle problems arising from the implementation of the above contents;*

HĐQT được quyền ủy quyền lại để thực hiện một hoặc một số các công việc cụ thể nêu trên đây phù hợp với quy định tại Điều Lệ và quy định pháp luật.

*The BOD is entitled to re-authorize to conduct one or some specific tasks mentioned above accordance with the provisions of the Charter and the law.*

**ĐIỀU 3.** HĐQT, Phòng/Ban và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thực hiện Nghị quyết này.

**ARTICLE 3.** *The BOD, Departments and the related individual are responsible for the implementation of this Resolution.*

**ĐIỀU 4.** Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

**ARTICLE 4.** *This Resolution shall be effective from the date of signing./.*

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

**BÙI THÀNH NHƠN**

# THỎA THUẬN KHUNG VỀ VIỆC BỒI HOÀN CHO BÊN BẢO ĐẢM

Số: [...]

Thỏa thuận khung về việc bồi hoàn cho bên bảo đảm (“**Thỏa Thuận**”) được lập ngày [...] giữa và bởi các bên sau đây:

## I. Bên Bảo Đảm: [...]

MSDN số: [...]

Địa chỉ trụ sở chính: [...]

Người đại diện theo pháp luật: [...]

Chức vụ: [...]

## II. Bên Được Bảo Đảm: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

MSDN số: 0301444753

Địa chỉ trụ sở chính: 313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. HCM

Người đại diện theo pháp luật: [...]

Chức vụ: [...]

Bên Bảo Đảm và Bên Được Bảo Đảm được gọi chung là “**Các Bên**” và được gọi riêng là “**Bên**”. Các Bên đã thỏa thuận và nhất trí ký kết Thỏa Thuận này với các điều khoản và điều kiện như sau:

### Điều 1. Định nghĩa

- 1.1 “**TSBĐ**” là tài sản thuộc quyền sở hữu của Bên Bảo Đảm được dùng để bảo đảm cho nghĩa vụ của Bên Được Bảo Đảm bao gồm các tài sản được liệt kê tại Phụ lục 01 đính kèm Thỏa Thuận này.
- 1.2 “**Giá Trị TSBĐ**” là giá trị của TSBĐ được xác định theo văn bản thế chấp/cầm cố TSBĐ hoặc giá đóng cửa tại ngày thế chấp/cầm cố TSBĐ đối với TSBĐ là cổ phiếu của công ty đại chúng.
- 1.3 “**Phí Có Liên Quan TSBĐ**” là các chi phí phát sinh liên quan đến việc duy trì, quản lý và sử dụng TSBĐ, bao gồm nhưng không giới hạn ở các chi phí sau: phí lưu ký, phí chuyển lưu ký, phí chuyển nhượng, phí, lệ phí, thuế liên quan đến việc đảm bảo, xử lý TSBĐ và các chi phí hợp lý khác liên quan đến việc sử dụng TSBĐ.
- 1.4 “**Phí Bảo Đảm**” là khoản tiền Bên Được Bảo Đảm thanh toán theo yêu cầu của Bên Bảo Đảm tối đa là 02%/năm tính trên Giá Trị TSBĐ đối với thời gian sử dụng TSBĐ.
- 1.5 “**Ngày Bảo Đảm**” là ngày TSBĐ được dùng bảo đảm cho nghĩa vụ của Bên Được Bảo Đảm theo các văn bản thế chấp/cầm cố TSBĐ.

- 1.6 “**Ngày Xử Lý TSBĐ**” là ngày TSBĐ bị xử lý theo quy định tại Điều 3.1 Thỏa Thuận này.
- 1.7 “**Nghĩa Vụ Có Liên Quan**” là các nghĩa vụ thanh toán cho toàn bộ giá trị cổ phiếu/tiền mặt (phát sinh đối với TSBĐ đã bị xử lý) theo các phương án phát hành cổ phiếu thưởng, cổ tức trả bằng cổ phiếu hoặc cổ tức trả bằng tiền hoặc lợi tức, lợi ích hợp pháp khác đã phát sinh tính từ thời điểm TSBĐ bị xử lý đến ngày Bên Bảo Đảm có thông báo về việc bồi hoàn theo quy định tại Điều 3.3 Thỏa Thuận này.

## **Điều 2. Nguyên tắc sử dụng TSBĐ**

Các Bên thống nhất rằng việc sử dụng TSBĐ phải phù hợp với mục đích được quy định tại các văn bản thế chấp/cầm cố TSBĐ.

## **Điều 3. Bồi hoàn khi TSBĐ bị xử lý hoặc được giải chấp để thực hiện nghĩa vụ của Bên Được Bảo Đảm**

- 3.1 Các Bên thống nhất rằng tại ngày (i) một phần hoặc toàn bộ TSBĐ bị xử lý theo quy định của bên nhận bảo đảm hoặc (ii) TSBĐ được giải chấp và Bên Bảo Đảm bán TSBĐ để thực hiện thay nghĩa vụ của Bên Được Bảo Đảm, Bên Được Bảo Đảm có trách nhiệm thu xếp một khoản tiền để hoàn trả cho Bên Bảo Đảm theo nguyên tắc được quy định tại Điều 4 của Thỏa Thuận này và khoản tiền này không được sử dụng cho bất kỳ mục đích nào khác ngoài các mục đích được quy định tại Thỏa Thuận này.

(Sau đây gọi chung (i) và (ii) là “**TSBĐ Bị Xử Lý**”).

- 3.2 Cách tính Bồi Hoàn:

Trên nguyên tắc bồi hoàn lại TSBĐ Bị Xử Lý cho Bên Bảo Đảm, Bên Bảo Đảm có quyền yêu cầu Bên Được Bảo Đảm bồi hoàn tương ứng theo Số Lượng Cổ Phiếu NVL Bồi Hoàn hoặc theo Giá Trị Bồi Hoàn như sau:

- (a) Số Lượng Cổ Phiếu NVL Bồi Hoàn được xác định bằng (i) số lượng Cổ Phiếu NVL đã bị mất do TSBĐ Bị Xử Lý và (ii) số lượng cổ phần đã có thể nhận được từ các đợt phát hành cổ phần thưởng hoặc trả cổ tức bằng cổ phiếu tính đến thời điểm Bên Được Bảo Đảm hoàn tất việc thanh toán nêu tại phương án này; hoặc
- (b)  $\text{Giá Trị Bồi Hoàn} = \text{giá trị TSBĐ Bị Xử Lý} + \text{Tỷ Lệ Bồi Hoàn (*)} \times \text{giá trị TSBĐ Bị Xử Lý tại ngày Bảo Đảm} + \text{Phí Bảo Đảm} + \text{Nghĩa Vụ Có Liên Quan}$ .
- (\*) *Tỷ Lệ Bồi Hoàn được tính theo Phụ Lục 02 đính kèm Thỏa Thuận này.*

- 3.3 Nguyên Tắc Bồi Hoàn:

- (a) Khi TSBĐ Bị Xử Lý, Bên Bảo Đảm có trách nhiệm thông báo bằng văn bản cho Bên Được Bảo Đảm về phương án bồi hoàn cụ thể được quy định tại Thỏa Thuận này trong thời hạn chậm nhất sáu (06) tháng kể từ ngày TSBĐ Bị Xử Lý hoặc một khoảng thời gian khác theo thống nhất giữa Các Bên (“**Thông Báo Bồi Hoàn**”).

- (b) Đối với các nghĩa vụ đã phát sinh trước ngày Các Bên ký kết Thỏa Thuận này, Bên Bảo Đảm có trách nhiệm gửi Thông Báo Bồi Hoàn cho Bên Được Bảo Đảm chậm nhất đến hết ngày 30/6/2024.
- (c) Bên Được Bảo Đảm chịu trách nhiệm thanh toán toàn bộ Phí Có Liên Quan TSBD. Bên Bảo Đảm có quyền yêu cầu Bên Được Bảo Đảm thanh toán Phí Có Liên Quan TSBD trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày có Thông Báo Bồi Hoàn.

#### **Điều 4. Phương án và thời hạn bồi hoàn**

Bên Bảo Đảm được quyền lựa chọn và yêu cầu Bên Được Bảo Đảm bồi hoàn theo một trong các phương án như sau đối với TSBD Bị Xử Lý:

##### **4.1 Phương án 1:**

Bên Được Bảo Đảm thanh toán cho Bên Bảo Đảm một khoản tiền bằng Giá Trị Bồi Hoàn trong thời hạn ba (03) ngày làm việc kể từ ngày Thông Báo Bồi Hoàn được gửi đến địa chỉ liên hệ của Bên Được Bảo Đảm.

##### **4.2 Phương án 2:**

Bên Được Bảo Đảm thanh toán cho Bên Bảo Đảm một khoản tiền để Bên Bảo Đảm có khả năng mua lại Số Lượng Cổ phiếu NVL Bồi Hoàn. Ngày xác định đơn giá của Số Lượng Cổ Phiếu NVL Bồi Hoàn được tính theo giá bình quân 20 phiên giao dịch tiếp theo tính từ ngày gửi Thông Báo Bồi Hoàn. Việc thanh toán khoản tiền theo phương án này được Bên Bảo Đảm thực hiện trong thời hạn tối đa ba (03) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên giao dịch thứ 20 theo Thông Báo Bồi Hoàn.

##### **4.3 Phương án 3:**

Bên Bảo Đảm có quyền yêu cầu và Bên Được Bảo Đảm có nghĩa vụ phải thực hiện việc hoán đổi Giá Trị Bồi Hoàn thành (i) Cổ Phiếu NVL hoặc cổ phần/phần vốn góp của Bên Được Bảo Đảm tại doanh nghiệp khác hoặc (ii) tài sản khác của Bên Được Bảo Đảm hoặc (iii) tài sản của chủ sở hữu khác mà Bên Được Bảo Đảm có quyền dùng làm tài sản hoán đổi hợp pháp. Bên Bảo Đảm có quyền lựa chọn một hoặc nhiều phương án hoán đổi đã nêu và Bên Bảo Đảm sẽ thông báo trước cho Bên Được Bảo Đảm bằng văn bản. Trong vòng 30 ngày kể từ ngày Bên Bảo Đảm gửi Thông Báo Bồi Hoàn đến địa chỉ liên hệ của Bên Được Bảo Đảm, Các Bên sẽ tiến hành thống nhất phương án thực hiện chi tiết. Sau đó, Các Bên có trách nhiệm thực hiện các thủ tục cần thiết nhằm trình xin ý kiến phê duyệt của Đại hội đồng cổ đông hoặc cấp có thẩm quyền của Các Bên và triển khai phương án hoán đổi phù hợp với quy định của pháp luật trong thời hạn ba (03) tháng hoặc thời hạn khác theo thống nhất của Các Bên (nếu có). Bên Được Bảo Đảm chịu tất cả các chi phí có liên quan đến việc triển khai phương án này.

Nguyên tắc hoán đổi dựa trên giá trị định giá của công ty định giá độc lập do Bên Bảo Đảm đề xuất, các chi phí phát sinh liên quan đến việc định giá do Bên Được Bảo Đảm chịu trách nhiệm chi trả.

#### **Điều 5. Phạt vi phạm**

- 5.1 Trường hợp quá thời hạn thực hiện phương án bồi hoàn theo Thông Báo Bồi Hoàn mà Bên Được Bảo Đảm chưa hoàn thành nghĩa vụ phải thực hiện được quy định tại Điều 4 của Thỏa Thuận này ("**Hành Vi Vi Phạm**"), trong thời hạn chín mươi (90) ngày kể từ ngày có Hành Vi Vi Phạm, Bên Bảo Đảm có quyền yêu cầu và Bên Được Bảo Đảm có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ đó hoặc Bên Bảo Đảm có quyền yêu cầu Bên Được Bảo Đảm thực hiện nghĩa vụ theo phương án khác mà Bên Bảo Đảm chọn. Bên Được Bảo Đảm phải chịu trách nhiệm trả tiền lãi chậm thanh toán cho Bên Bảo Đảm theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng trả sau của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam cộng biên độ 3% tính trên tổng giá trị còn phải thanh toán cho Bên Bảo Đảm tại thời điểm phải hoàn tất trả nợ/hoán đổi nợ cho đến khi Bên Được Bảo Đảm hoàn thành nghĩa vụ theo yêu cầu của Bên Bảo Đảm.
- 5.2 Quy định về phạt lãi chậm thanh toán nêu tại Điều 5.1 nêu trên sẽ không áp dụng trong trường hợp phương án 3 quy định tại Điều 4.3 Thỏa Thuận này không được (i) Đại hội đồng cổ đông phê duyệt hoặc (ii) chủ tài sản khác không đồng ý hoặc (iii) cơ quan nhà nước có thẩm quyền không phê duyệt việc hoán đổi nợ mà không phải do lỗi cố ý của Bên Được Bảo Đảm.

#### **Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bảo Đảm**

- 6.1 Bên Bảo Đảm cam kết tuân thủ thực hiện toàn bộ nội dung Thỏa Thuận này và chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Được Bảo Đảm toàn bộ thiệt hại phát sinh do hành vi vi phạm của Bên Bảo Đảm (nếu có).
- 6.2 Bên Bảo Đảm có quyền quyết định thực hiện /không thực hiện các điều khoản trong Thông Báo Bồi Hoàn về phạt vi phạm, Phí Bảo Đảm và Phí Có Liên Quan TSBĐ đối với Bên Được Bảo Đảm.

#### **Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Bên Được Bảo Đảm**

- 7.1 Bên Được Bảo Đảm cam kết tuân thủ toàn bộ nội dung Thỏa Thuận này và chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Bảo Đảm toàn bộ thiệt hại phát sinh do hành vi vi phạm của Bên Được Bảo Đảm (nếu có).
- 7.2 Bên Được Bảo Đảm có trách nhiệm thu xếp và ưu tiên thực hiện phương án bồi hoàn được nêu trong Thông Báo Bồi Hoàn. Trong thời gian Bên Được Bảo Đảm chưa hoàn tất nghĩa vụ bồi hoàn được quy định tại Điều 3 của Thỏa Thuận này thì Bên Được Bảo

Đảm không được thực hiện các phương án bồi hoàn được quy định tại Thỏa Thuận này cho các Bên Bảo Đảm khác phát sinh sau ngày Các Bên ký kết Thỏa Thuận này (“**Bên Khác**”) trừ trường hợp (i) các phương án bồi hoàn này đã được Bên Được Bảo Đảm và Bên Khác xác lập quyền và nghĩa vụ có liên quan trước đó hoặc (ii) Các Bên có thỏa thuận khác và Bên Được Bảo Đảm cam kết bù đắp đủ lợi ích hợp lý cho Bên Bảo Đảm. Bên Được Bảo Đảm có trách nhiệm thông báo cho Bên Bảo Đảm về nguyên tắc ưu tiên được nêu trên trước khi Các Bên ký kết Thỏa Thuận này để Các Bên không vi phạm (các) Thỏa Thuận khác đã có trước đó (nếu có).

## **Điều 8. Điều khoản thi hành**

- 8.1 Thỏa Thuận này có hiệu lực kể từ ngày Các Bên ký.
- 8.2 Thỏa Thuận này được áp dụng đối với các trường hợp phát sinh việc sử dụng TSBĐ nhưng chưa được Các Bên thỏa thuận, thống nhất các nguyên tắc bồi hoàn, quyền và nghĩa vụ có liên quan đến việc sử dụng TSBĐ, xử lý TSBĐ. Phí Có Liên Quan TSBĐ trong trường hợp này được xác định và thanh toán tương tự quy định tại Điều 3.3.(c) Thỏa Thuận này.  
Đối với trường hợp Các Bên đã xác lập các quyền, nghĩa vụ liên quan đến việc sử dụng TSBĐ, xử lý TSBĐ theo các văn bản, thỏa thuận khác thì không áp dụng các quy định tại Thỏa Thuận này.
- 8.3 Các Bên thống nhất rằng, trường hợp giá trị TSBĐ bị giảm và bên nhận TSBĐ yêu cầu bổ sung tài sản bảo đảm thì Bên Được Bảo Đảm có nghĩa vụ bổ sung đầy đủ tài sản bảo đảm. Bên Bảo Đảm không có nghĩa vụ bổ sung tài sản bảo đảm trong trường hợp này bất kể bên nhận TSBĐ hoặc các văn bản thế chấp/cầm cố TSBĐ có quy định khác.
- 8.4 Các Bên cùng cam kết bảo mật về các nội dung và/hoặc thông tin của Thỏa Thuận và các văn bản, tài liệu cấu thành nên Thỏa Thuận này, bảo mật về tất cả các thông tin, tài liệu đã cung cấp và trao đổi qua lại lẫn nhau giữa Các Bên hoặc một Bên có được từ việc thực hiện Thỏa Thuận, ngoại trừ việc cung cấp thông tin theo yêu cầu của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc theo quy định bắt buộc của pháp luật. Quy định này có hiệu lực cả khi Thỏa Thuận bị ngừng, tạm ngừng thực hiện hoặc bị chấm dứt thực hiện.
- 8.5 Thỏa Thuận này được giải thích và điều chỉnh bởi pháp luật Việt Nam. Các tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan đến Thỏa Thuận (“**Tranh Chấp**”) này sẽ được Các Bên bàn bạc xử lý trên tinh thần hợp tác, bình đẳng, tôn trọng lẫn nhau. Trường hợp Các Bên không tự thỏa thuận được hoặc không muốn thỏa thuận với nhau, thì Tranh Chấp sẽ được đưa ra giải quyết tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.



- 8.6 Mọi thay đổi đối với các nội dung của Thỏa Thuận này chỉ có hiệu lực khi được Các Bên thỏa thuận bằng văn bản. Các văn bản này là bộ phận không tách rời của Thỏa Thuận này. Những vấn đề chưa được đề cập đến trong Thỏa Thuận này sẽ được thực hiện theo các cam kết, thỏa thuận khác giữa Các Bên (nếu có) và theo quy định của pháp luật.
- 8.7 Các Bên xác nhận rằng việc giao kết Thỏa Thuận này là hoàn toàn tự nguyện, không giả tạo, không bị ép buộc, lừa dối, đe dọa, nhầm lẫn. Từng bên một đã đọc lại, hiểu rõ, nhất trí và cùng ký tên dưới đây.
- 8.8 Thỏa Thuận này đã được ký kết hợp lệ vào ngày ghi tại phần đầu Thỏa Thuận và được lập thành bốn (04) bản gốc tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau, mỗi Bên giữ hai (02) bản để thực hiện.

**BÊN BẢO ĐẢM**

**BÊN ĐƯỢC BẢO ĐẢM**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**PHỤ LỤC 01**  
**DANH SÁCH TÀI SẢN BẢO ĐẢM**

<b>STT</b>	<b>TSBĐ</b>	<b>Giá Trị TSBĐ</b>	<b>Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm</b>	<b>Văn bản thể chấp/câm có/bảo đảm có liên quan</b>	<b>Ghi chú</b>
<b>1</b>					
<b>2</b>					
<b>3</b>					

**PHỤ LỤC 02**  
**TỶ LỆ BỒI HOÀN**

Nhằm giải thích rủi ro đầu tư cho Bên Bảo Đảm, Các Bên thống nhất rằng trong trường hợp giá trị Tài Sản Bảo Đảm Bị Xử Lý nhỏ hơn Giá Trị TSBĐ, Tỷ Lệ Bồi Hoàn được xác định như sau:

STT	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá trị TSBĐ Bị Xử Lý tại Ngày Xử Lý TSBĐ và giá trị TSBĐ Bị Xử Lý tại Ngày Bảo Đảm (X)	Tỷ Lệ Bồi Hoàn (tính trên giá trị TSBĐ Bị Xử Lý tại Ngày Bảo Đảm)
1	$05\% \leq X < 10\%$	3%
2	$10\% \leq X < 20\%$	6%
3	$20\% \leq X < 30\%$	12%
4	$30\% \leq X < 40\%$	18%
5	$40\% \leq X < 50\%$	24%
6	$50\% \leq X < 60\%$	30%
7	$60\% \leq X < 70\%$	36%
8	$70\% \leq X < 80\%$	42%
9	$80\% \leq X < 90\%$	48%
10	$X \geq 90\%$	54%

# FRAMEWORK AGREEMENT ON THE REIMBURSEMENT FOR THE GUARANTOR

No.: [...]

Framework Agreement on the Reimbursement for the Guarantor (“Agreement”) is dated on [...] between and by the following parties:

## I. The Guarantor: [...]

Business code: [...]

Head office address: [...]

Legal representative: [...]

Position: [...]

## II. The Beneficiary: NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION

Business code: 0301444753

Head office address: 313B-315 Nam Ky Khoi Nghia Street, Vo Thi Sau Ward, District 3, HCMC

Legal representative: [...]

Position: [...]

The Guarantor and the Beneficiary are referred collectively as the “Parties” and individually as the “Party”. The Parties have agreed to enter this Agreement with the following terms and conditions:

### Article 1. Definition

- 1.1 “**Collateral**” are assets owned by the Guarantor and used to secure the Beneficiary’s obligations, including the assets listed in Appendix 01 attached to this Agreement.
- 1.2 “**Collateral Value**” is the value of collateral determined pursuant to the documents for mortgage/pledge of Collateral or the closing price as at the date of mortgage/pledge in the case of Collateral being shares of a public company.
- 1.3 “**Collateral Related Fees**” are costs incurred related to the maintenance, management and use of Collateral, including but not limited to the following costs: custody fees, depository transfer fees, transfer fees, fees/charges/taxes related to securing, disposing of Collateral and other reasonable costs related to the use of Collateral.
- 1.4 “**Guarantee Fee**” is the amount of money paid by the Beneficiary at the request of the Guarantor, a maximum of 02%/year calculated on the Collateral Value for the using period of the Collateral.
- 1.5 “**Guarantee Date**” is the date when the Collateral is used to guarantee the Beneficiary's

obligations according to the documents for mortgage/pledge of the Collateral.

- 1.6 “**Collateral Disposal Date**” is the date the Collateral is disposed of in accordance with the provisions at Article 3.1 of this Agreement.
- 1.7 “**Related Obligations**” are obligations to pay the entire value of shares/cash (such obligation having arisen Collateral that has been disposed) following issuance of bonus shares, payment of dividends in shares, in cash or in other legal income/benefits that have arisen from the date of disposal of Collateral until the date the Guarantor gives notice of reimbursement as provided in Article 3.3 of this Agreement.

## **Article 2. Principles of using Collateral**

The Parties agree that the use of Collateral must be consistent with the purpose specified in the mortgage documents.

## **Article 3. Reimbursement when Collateral is disposed of or released to fulfill the obligations of the Beneficiary**

- 3.1 The Parties agree that on the date when (i) part or all of the Collateral is disposed of according to the regulations of the secured party or (ii) the Collateral is released and the Guarantor sells the Collateral to fulfill the obligations of the Beneficiary, the Beneficiary is responsible for arranging an amount of money to pay the Guarantor according to the principles provided in Article 4 of this Agreement and this amount of money cannot be used for any purpose other than the purposes provided in this Agreement.  
(i) and (ii) are hereinafter collectively referred to as “Disposed Collateral”).

### **3.2 Reimbursement Calculations:**

On the principle that the Guarantor is to be reimbursed for Disposed Collateral, the Guarantor has the right to require the Beneficiary to reimburse according to the Number of Reimbursed NVL Shares or the Reimbursement Value as follows:

- (a) The Number of Reimbursed NVL Shares is determined by (i) the number of NVL Shares that have been given up due to disposal of Collateral and (ii) the number of shares that could be received from issuance of bonus shares, or payment of dividends in shares until completion of payment obligation by the Beneficiary under the option provided for in Article 4.2 of this Agreement; or
- (b) Reimbursement Value = value of Disposed Collateral + Reimbursement Rate (\*) x value of Disposed Collateral at the date of guarantee + Guarantee Fee + related obligations.

(\*) Reimbursement Rate is calculated according to Appendix 02 attached to this Agreement.

3.3 Reimbursement Principles:

- (a) When Collateral is disposed, the Guarantor is responsible for notifying the Beneficiary in writing of the specific reimbursement option specified in this Agreement within no later than six (06) months from the date the Collaterals are disposed of or another period of time as agreed between the Parties (“**Reimbursement Notice**”).
- (b) For obligations that arose before the date of execution of this Agreement, the Guarantor is responsible for sending the Reimbursement Notice to the Beneficiary by no later than 30 June 2024.
- (c) The Beneficiary is responsible for payment of all Collateral Related Fees. The Guarantor has the right to require the Beneficiary to pay the Collateral Related Fees within 10 working days from the date of the Reimbursement Notice.

**Article 4. Reimbursement options and deadline**

The Guarantor has the right to choose and request the Beneficiary to reimburse according to one of the following options for the Disposed Collateral:

4.1 Option 1:

The Beneficiary shall pay the Guarantor an amount equal to the Reimbursement Value within three (03) working days from the date the Reimbursement Notice is sent to the Beneficiary's contact address.

4.2 Option 2:

The Beneficiary shall pay the Guarantor an amount of money so that the Guarantor has the ability to purchase the Number of Reimbursed NVL Shares. The unit price of the Reimbursed NVL Shares is equal to the average close price of the 20 trading sessions following and including the date the Guarantor sends the Reimbursement Notice. Payment under this plan shall be made by the Beneficiary within no more than three (03) working days from the date of the 20th trading session according to the Reimbursement Notice.

4.3 Option 3:

The Guarantor has the right to require and the Beneficiary has the obligation to perform the exchange of Reimbursement Value for (i) NVL Shares or shares/capital contributions of the Beneficiary in another enterprise or ii) other assets of the Beneficiary or (iii) assets of other owners that the Beneficiary has the right to use as legal exchange assets. The Guarantor has the right to choose one or more of the above mentioned exchange options

and the Guarantor shall give advance notice the Beneficiary. Within 30 days from the date the Guarantor sends the Reimbursement Notice to the Beneficiary's contact address, the Parties will agree on a detailed implementation plan. After that, the Parties are responsible for executing the necessary procedures to submit for approval from the General Meeting of Shareholders or the competent authority of the Parties and implement the exchange mechanism in accordance with the laws within three (03) months or another period as agreed by the Parties (if any). The Beneficiary shall bear all costs related to implementing this plan.

The principle of exchange is based on the valuation by an independent appraiser proposed by the Guarantor, and the costs incurred in relation to the valuation are borne by the Beneficiary.

#### **Article 5. Penalties for breaches**

5.1 In case the time limit for implementing the reimbursement plan according to the Reimbursement Notice has expired and the Beneficiary has not fulfilled its obligations as stipulated in Article 4 of this Agreement ("**Breach**"), in within ninety (90) days from the date of the Breach, the Guarantor has the right to request and the Beneficiary has the obligation to continue performing those obligations or the Guarantor has the right to request the Beneficiary to Guarantee the performance of obligations according to another plan that the Guarantor chooses.

The Beneficiary Party is responsible for paying late payment interest to the Guarantor according to the 12-month personal savings deposit interest rate paid in arrears by the Joint Stock Commercial Bank For Foreign Trade Of Vietnam (Vietcombank) plus a margin of 3% calculated on the total value still payable to the Guarantor at the time of completion of debt repayment/debt swap until the Beneficiary completes its obligations as requested by the Guarantor.

5.2 The provisions on late payment interest penalties mentioned in Article 5.1 above will not apply in case option 3 specified in Article 4.3 of this Agreement is not approved by (i) the General Meeting of Shareholders or (ii) the financial owner. Other assets do not agree or (iii) the competent state agency does not approve the debt swap without intentional fault of the Beneficiary.

#### **Article 6. Rights and obligations of the Guarantor**

6.1 The Guarantor commits to comply with the entire content of this Agreement and is

responsible for reimbursement to the Beneficiary for all damages arising from breaches by the Guarantor (if any).

- 6.2 The Guarantor has the right to decide to implement/not to implement the terms in the Reimbursement Notice regarding penalties for breaches, Guarantee Fees and Guarantee Related Fees applicable to the Beneficiary.

### **Article 7. Rights and obligations of the Beneficiary**

- 7.1 The Beneficiary commits to comply with the entire content of this Agreement and is responsible for reimbursement to the Guarantor for all damages arising from the breaches by the Beneficiary (if any).

- 7.2 The Beneficiary is responsible for arranging and prioritizing the implementation of the reimbursement plan stated in the Reimbursement Notice. Until the Beneficiary has fulfilled its reimbursement obligations as stipulated in Article 3 of this Agreement, the Beneficiary may not implement the reimbursement plans provided in this Agreement for the benefit of any other party which becomes a guarantor after the date the Parties enter into this Agreement (“**Other Party**”) unless (i) the Beneficiary and such Other Party have previously established relevant rights and obligations to be settled under these reimbursement plans or (ii) the Parties have otherwise agreed and the Beneficiary commits to fully reimburse the Guarantor for its reasonable interest.

The Beneficiary is obliged to notify the Guarantor of the principle of priority above before the Parties enter this Agreement, so that the Parties do not breach any other agreement it has entered into (if any).

### **Article 8. Implementation provisions**

- 8.1 This Agreement takes effect from the date of signing by the Parties.
- 8.2 This Agreement is applicable to cases arising from the use of collateral but the Parties have not yet agreed on compensation principles, rights and obligations related to the use of Collateral and disposal of Collateral. Collateral Related Fees in this case are determined and paid similarly to the provisions in Article 3.3.(c) of this Agreement. In case where the Parties have established rights and obligations related to the use of Collateral and disposal of Collateral according to other documents and agreements, the provisions of this Agreement shall not apply.
- 8.3 The Parties agree that, in case the value of Collateral is reduced and the party receiving the Collateral requests additional collateral, the Beneficiary is obliged to fully supplement the collateral. The Guarantor has no obligation to add Collateral in this case regardless



- of whether the party receiving the Collateral or the mortgage documents stating otherwise.
- 8.4 The Parties mutually commit to confidentiality of the contents and/or information of the Agreement and the documents and materials constituting this Agreement, confidentiality of all information and documents provided and exchanged between the Parties or obtained by a Party from the implementation of the Agreement, except for provision of information at the request of competent State agencies or as required by law. This provision takes effect even if the Agreement is discontinued, suspended or terminated.
- 8.5 This Agreement is interpreted and governed by Vietnamese law. Any disputes arising from or related to this Agreement (**“Disputes”**) will be discussed and resolved by the Parties in the spirit of cooperation, equality and mutual respect. In case the Parties cannot reach an agreement or do not want to reach an agreement, the Dispute will be resolved at the competent People’s Court according to the provisions of law.
- 8.6 Any changes to the contents of this Agreement are effective only when agreed in writing by the Parties. These documents are an integral part of this Agreement. Issues not mentioned in this Agreement will be implemented in accordance with other commitments and agreements between the Parties (if any) and according to the provisions of law.
- 8.7 The Parties confirm that it enters into this Agreement on a voluntary basis, not under false pretenses, coercion, deception, threat, or mistake. Each party has read, understood, agreed and signed below.
- 8.8 This Agreement has been validly signed on the date stated at the beginning of the Agreement and is made into four (04) original Vietnamese copies with same validity, each Party keeps two (02) copies for implementation.

THE GUARANTOR

THE BENEFICIARY

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**APPENDIX 01**  
**LIST OF COLLATERAL**

<b>No.</b>	<b>Collateral</b>	<b>Value of collateral</b>	<b>Guaranteed obligations</b>	<b>Relevant mortgage documents</b>	<b>Notes</b>
<b>1</b>					
<b>2</b>					
<b>3</b>					

**APPENDIX 02**  
**REIMBURSEMENT RATE**

In order to minimize investment risks for the Guarantor, the Parties agree that in case the value of Disposed Collateral is less than the value of Collateral, the Reimbursement Rate is determined as follows:

No.	Ratio of difference between the value of handling collateral at the date of handling collateral and the value of handling collateral at the guaranteed date (X)	Reimbursement Rate (calculated on the value of handling collateral at the guaranteed date)
1	$05\% \leq X < 10\%$	3%
2	$10\% \leq X < 20\%$	6%
3	$20\% \leq X < 30\%$	12%
4	$30\% \leq X < 40\%$	18%
5	$40\% \leq X < 50\%$	24%
6	$50\% \leq X < 60\%$	30%
7	$60\% \leq X < 70\%$	36%
8	$70\% \leq X < 80\%$	42%
9	$80\% \leq X < 90\%$	48%
10	$X \geq 90\%$	54%

Số/No.: 44 /2023-TT-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 12 năm 2023  
Ho Chi Minh City, December 18, 2023

**TỜ TRÌNH**  
**PROPOSAL**

V/v: Đăng ký giao dịch trái phiếu tại Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX), áp dụng đối với các gói trái phiếu riêng lẻ chuyển đổi mã NVL42203 và trái phiếu riêng lẻ không chuyển đổi, kèm chứng quyền mã NVL52204 (“Trái Phiếu”)  
Re: Registering bond trading at Hanoi Stock Exchange (HNX), applicable to privately convertible bond NVL42203 and non-convertible warrant-linked bond NVL52204 (“Bonds”)

**Căn cứ/ Pursuant to:**

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành  
Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 adopted by the National Assembly on June 17th, 2020 and other implementing regulations;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc Hội thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;  
Law on Securities No. 54/2019/QH14 adopted by the National Assembly on November 26th, 2019 and other amendments, supplementations and implementing documents;
- Nghị định số 153/2020/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 31/12/2020 quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế;  
Decree No. 153/2020/ND-CP issued by the Government on December 31st, 2020 regulating the private placement and trading of privately placed corporate bonds in domestic market and offering of corporate bonds in international market;
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán,  
The Decree No. 155/2020/ND-CP issued by the Government on December 31st, 2020 detailing the implementation of a number of articles of Law on Securities;
- Nghị định số 65/2022/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 16/09/2022 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị Định số 153/2020/NĐ-CP (“**Nghị Định 65**”);  
Decree No. 65/2022/ND-CP issued by the Government on Sep 16th, 2022 Amendments to Government's Decree NO. 153/2020/ND-CP (“**Decree No. 65**”);
- Thông tư số 30/2023/TT-BTC của Bộ Tài chính ban hành ngày 17/05/2023 hướng dẫn việc đăng ký, lưu ký, thực hiện quyền, chuyển quyền sở hữu, thanh toán giao dịch và tổ chức thị trường giao dịch trái phiếu doanh nghiệp chào bán riêng lẻ tại thị trường trong nước (“**Thông Tư 30**”);  
Circular No. 30/2023/TT-BTC on May 17th, 2023 providing guidelines for registration, depositing, corporate actions, transfer of ownership, settlement for transactions and organization of trading market for corporate bonds privately placed in domestic market (“**Circular No. 30**”);
- 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 Công ty số 01/2022-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 11/01/2022 về việc thông qua nội dung của phương án phát hành trái phiếu



*Resolution of The General Meeting of Shareholders of Company on approving the bond issuance plan*

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

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

Về việc đăng ký giao dịch Trái Phiếu tại Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội ("**HNX**"), áp dụng đối với các Trái Phiếu riêng lẻ do Công Ty phát hành và đáp ứng đầy đủ các điều kiện để thực hiện việc đăng ký này theo quy định tại Nghị Định 65, Thông Tư 30. Việc triển khai thực hiện theo các quy định pháp luật có liên quan, các quy chế, quy định ban hành bởi Sở giao dịch Chứng khoán Việt Nam, HNX và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác có liên quan.

*Regarding the registration of trading at Hanoi Stock Exchange ("**HNX**") in accordance with the provisions in Decree 65 and other amended and supplemented regulations, applicable to privately placed bonds issued by the Company and fully qualify the conditions for these registrations as stipulated in Decree 65, Circular 30. The implementation shall follow the relevant laws, regulations, and guidelines promulgated by the Vietnam Stock Exchange, HNX and other relevant authorized governmental bodies.*

Kính trình ĐHCĐ 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 THÀNH NHƠN**



*Handwritten signature*

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.: ...../2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày ..... tháng ..... năm 2023  
Ho Chi Minh City, ....., 2023

**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 số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành  
*Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 adopted by the National Assembly on June 17th, 2020 and other implementing regulations;*
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc Hội thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;  
*Law on Securities No. 54/2019/QH14 adopted by the National Assembly on November 26th, 2019 and other amendments, supplementations and implementing documents;*
- Nghị định số 153/2020/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 31/12/2020 quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế;  
*Decree No. 153/2020/ND-CP issued by the Government on December 31st, 2020 regulating the private placement and trading of privately placed corporate bonds in domestic market and offering of corporate bonds in international market;*
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán,  
*The Decree No. 155/2020/ND-CP issued by the Government on December 31st, 2020 detailing the implementation of a number of articles of Law on Securities;*
- Nghị định số 65/2022/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 16/09/2022 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị Định số 153/2020/NĐ-CP ("**Nghị Định 65**");  
*Decree No. 65/2022/ND-CP issued by the Government on Sep 16th, 2022 Amendments to Government's Decree NO. 153/2020/ND-CP ("**Decree No. 65**");*
- Thông tư số 30/2023/TT-BTC của Bộ Tài chính ban hành ngày 17/05/2023 hướng dẫn việc đăng ký, lưu ký, thực hiện quyền, chuyển quyền sở hữu, thanh toán giao dịch và tổ chức thị trường giao dịch trái phiếu doanh nghiệp chào bán riêng lẻ tại thị trường trong nước ("**Thông Tư 30**");  
*Circular No. 30/2023/TT-BTC on May 17th, 2023 providing guidelines for registration, depositing, corporate actions, transfer of ownership, settlement for transactions and organization of trading market for corporate bonds privately placed in domestic market ("**Circular No. 30**");*
- 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 Công ty số 01/2022-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 11/01/2022 về

việc thông qua nội dung của phương án phát hành trái phiếu;

*Resolution of The General Meeting of Shareholders of Company on approving the bond issuance plan;*

- *Tờ trình của Hội đồng quản trị Công Ty ("HĐQT") số ...../2023-TTr-NVLG ngày ...../...../2023 về việc đăng ký giao dịch trái phiếu tại Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội, áp dụng đối với các gói trái phiếu riêng lẻ chuyển đổi mã NVL42203 và trái phiếu riêng lẻ không chuyển đổi, kèm chứng quyền mã NVL52204 ("Trái Phiếu");*

*The Proposal of the Board of Directors (the "BOD") No. ....../2023-TTr-NVLG dated on .....2023 regarding to the registration of trading bonds at the Hanoi Stock Exchange, applicable to the convertible bond coded NVL42203 and non-convertible bond with warrants coded NVL52204, issued through private placement ("Bonds");*

- *Biên bản kiểm phiếu lấy ý kiến cổ đông Công Ty ngày ...../...../2023,*

*The Minutes of voting checking results of shareholder's written opinions dated .....2023,*

## QUYẾT NGHỊ

### RESOLVES

**ĐIỀU 1:** Thông qua việc đăng ký giao dịch Trái Phiếu tại Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội ("**HNX**"), áp dụng đối với các Trái Phiếu riêng lẻ do Công Ty phát hành và đáp ứng đầy đủ các điều kiện để thực hiện việc đăng ký này theo quy định tại Nghị Định 65, Thông Tư 30. Việc triển khai thực hiện theo các quy định pháp luật có liên quan, các quy chế, quy định ban hành bởi Sở giao dịch Chứng khoán Việt Nam, HNX và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác có liên quan.

**ARTICLE 1:** *To approve the registration of trading at Hanoi Stock Exchange ("**HNX**") in accordance with the provisions in Decree 65 and other amended and supplemented regulations, applicable to privately placed bonds issued by the Company and fully qualify the conditions for these registrations as stipulated in Decree 65, Circular 30. The implementation shall follow the relevant laws, regulations, and guidelines promulgated by the Vietnam Stock Exchange, HNX and other relevant authorized governmental bodies.*

**ĐIỀU 2:** ĐHĐCĐ thống nhất trao quyền cho Tổng Giám đốc Công Ty hoặc người được Tổng Giám đốc ủy quyền lại căn cứ tình hình cụ thể toàn quyền quyết định và chịu trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện các công việc và thủ tục cần thiết nhằm thực hiện các công việc tại Điều 1 Nghị quyết này theo quy định pháp luật.

**ARTICLE 2:** *The GMS agree to authorize the Chief Executive Officer of The Company ("**CEO**") or the person who shall be authorized by the CEO to fully decide and be responsible for implementing required works and procedures as stipulated in Article 1 of this Resolution in accordance with the provisions of law.*

**ĐIỀU 3:** Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Các cá nhân có liên quan căn cứ nội dung Nghị quyết này để triển khai thực hiện.

**ARTICLE 3:** *This Resolution shall be effective from the date of signing. The BOD member and relevant persons are required to execute the tasks in accordance to this Resolution.*

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
ON BEHALF OF THE GENERAL  
MEETING OF SHAREHOLDERS  
CHAIRMAN OF THE BOD**

**BÙI THÀNH NHƠN**



Số/No.: 45./2023-TTr-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 12 năm 2023  
Ho Chi Minh City, December 12 2023

TỜ TRÌNH  
PROPOSAL

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

Re: The plan to issue shares for debt swap

Căn cứ/ Pursuant to:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành  
Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 adopted by the National Assembly on June 17th, 2020 and other implementing regulations;
- Tờ trình của HĐQT số 43/2023-TTr-NVLG ngày 12/12/2023 về thông qua Thỏa thuận khung về bồi hoàn cho Bên bảo đảm và Dự thảo Thỏa thuận khung đính kèm ("**Thỏa Thuận Khung Bồi Hoàn**").  
The Proposal of the BOD No 43/2023-TTr-NVLG dated December 12 2023 regarding approving a framework agreement on reimbursement for guarantor and draft of a framework agreement on reimbursement for guarantor ("**Reimbursement Framework Agreement**");
- 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**");

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

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

1. Chấp thuận việc Công Ty phát hành cổ phiếu theo yêu cầu của các chủ nợ để hoán đổi các khoản nợ đã được trình bày tuân thủ với các quy định của chuẩn mực kế toán trong báo cáo tài chính riêng gần nhất của Công Ty phù hợp với Thỏa Thuận Khung Bồi Hoàn ("**Hoán Đổi Nợ**").  
Approval for the Company to issue shares upon request from creditors to exchange the presented debts in compliance with the accounting standards in the Company's most recent standalone financial statements in accordance with the Reimbursement Framework Agreement ("**Debt Swap**").
2. Ủy quyền cho HĐQT căn cứ vào tình hình thực tế và quy định của pháp luật để triển khai chi tiết và thực hiện các công việc liên quan đến việc Hoán Đổi Nợ.  
The delegation of authority to the BOD is based on the current situation and legal regulations to proceed with the detailed planning and execution of tasks related to the Debt Swap.



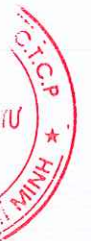
Kính trình ĐHĐCĐ xem xét và thông qua./.

*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 THÀNH NHƠN**



*Handwritten signature*

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.: ...../2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày ..... tháng ..... năm 2023  
Ho Chi Minh City, ....., 2023

**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 số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/6/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;  
*The Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 issued by National Assembly dated June 17<sup>th</sup>, 2020 and other implementing regulations;*
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;  
*The Law on Securities No. 54/2019/QH14 issued by National Assembly dated November 26<sup>th</sup>, 2019;*
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;  
*Pursuant to Decree No. 155/2020/ND-CP dated 31 December 2020 of the Government detailing the implementation of a number of articles of the Law on Securities;*
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("**Công Ty**");  
*The Charter of No Va Land Investment Group Corporation (the "**Company**");*
- Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông ("**ĐHĐCĐ**") số ...../2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày ...../...../2023 về thông qua Thỏa thuận khung bồi hoàn cho bên bảo đảm ("**Thỏa Thuận Khung Bồi Hoàn**").  
*The Resolution of General Meeting of Shareholders ("GMS") No...../2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG dated ....., 2023 on approving a framework agreement on reimbursement for guarantor ("**Reimbursement Framework Agreement**");*
- Biên bản kiểm phiếu lấy ý kiến cổ đông Công Ty ngày ...../...../2023,  
*The Minutes of voting checking results of shareholder's written opinions dated .....,2023,*

**QUYẾT NGHỊ**  
**RESOLVES**

**ĐIỀU 1.**

Chấp thuận việc Công Ty phát hành cổ phiếu theo yêu cầu của các chủ nợ để hoán đổi các khoản nợ đã được trình bày tuân thủ với các quy định của chuẩn mực kế toán trong báo cáo tài chính riêng gần nhất của Công Ty phù hợp với Thỏa Thuận Khung Bồi Hoàn ("**Hoán Đổi Nợ**").

**ARTICLE 1:** *Approval for the Company to issue shares upon request from creditors to exchange the presented debts in compliance with the accounting standards in the Company's most recent standalone financial statements in accordance with the Reimbursement Framework Agreement (“Debt Swap”).*

**ĐIỀU 2.** Ủy quyền cho HĐQT căn cứ vào tình hình thực tế và quy định của pháp luật để triển khai chi tiết và thực hiện các công việc liên quan đến việc Hoán Đổi Nợ.

**ARTICLE 2.** *Approve the delegation of authority to the BOD based on the actual situation and legal regulations to proceed with the detailed planning and execution of tasks related to the Debt Swap.*

**ĐIỀU 3.** HĐQT, Phòng/Ban và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thực hiện Nghị quyết này.

**ARTICLE 3.** *The BOD, Departments and the related individual are responsible for the implementation of this Resolution.*

**ĐIỀU 4.** Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

**ARTICLE 4.** *This Resolution shall be effective from the date of signing./.*

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

**BÙI THÀNH NHƠN**