

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: 442/2025-CV-NVLG
V/v CBTT liên quan đến Nghị quyết Hội đồng
quản trị của Công Ty
Disclosure of information regarding the
Resolution of the Board of Directors

TP. HCM, ngày 16 tháng 12 năm 2025
HCMC, December 16th, 2025

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

Tổ chức đăng ký niêm yết : CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
Listing registration organization: NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION
Tên tiếng Anh : No Va Land Investment Group Corporation
Name in foreign language: : No Va Land Investment Group Corporation
Tên viết tắt : Novaland Group Corp
Short name : Novaland Group Corp
Địa chỉ trụ sở chính : 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, TP. HCM
Head office address : 313B – 315 Nam Ky Khoi Nghia, Xuan Hoa Ward, HCMC
Điện thoại : (84) 906 35 38 38
Phone : (84) 906 35 38 38
Website : www.novaland.com.vn



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

- Nghị quyết của Hội đồng quản trị Công Ty số 72/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 15/12/2025 thông qua sửa đổi Điều 1 Nghị quyết số 57/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 08/09/2025 về việc triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ;
- Nghị quyết của Hội đồng quản trị Công Ty số 73/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 15/12/2025 thông qua hồ sơ đăng ký phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ.
- Nghị quyết của Hội đồng quản trị Công Ty số 74/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 15/12/2025 thông qua việc tiếp tục thực hiện các giao dịch hợp tác đầu tư giữa Công Ty và các bên liên quan.

In accordance with the disclosure requirement ("CBTT") of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, issued by the Ministry of Finance providing guidelines on disclosure in the securities market, No Va

Land Investment Group Corporation (the “Company”) respectfully submits the disclosure letter relating to following documents:

- The Resolution of the Board of the Director No. 72/2025-NQ.HDQT-NVLG dated December 15th, 2025 approving the amendment of Article 1 of Resolution No. 57/2025-NQ.HDQT-NVLG dated September 8, 2025, on the implementation of the share issuance plan to convert debt;
- The Resolution of the Board of the Director No. 73/2025-NQ.HDQT-NVLG dated December 15th, 2025 approving the registration dossier for the issuance of shares to convert debt;
- The Resolution of the Board of the Director No. 74/2025-NQ.HDQT-NVLG dated December 15th, 2025 approving the continuation of investment cooperation transactions between the Company and related parties.

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

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

Trân trọng.

Best regard.

Nơi nhận/ Recipients:

- Như trên/ As above;
- Lưu/ Archive.

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

LEGAL REPRESENTATIVE



DƯƠNG VĂN BẮC

DUONG VAN BAC

TỔNG GIÁM ĐỐC

CHIEF EXECUTIVE OFFICER



Số/No.: 72./2025-NQ.HĐQT-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 12 năm 2025
Ho Chi Minh City, December 15th, 2025

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

Căn cứ/Pursuant to:

- Luật Doanh nghiệp 59/2020/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020, được sửa đổi, bổ sung năm 2022, 2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành ("**Luật Doanh nghiệp**");
The Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 passed by the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam dated June 17th, 2020 and its implementation documents;
- Luật Chứng khoán 54/2019/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành ("**Luật Chứng khoán**");
The Law on Securities No. 54/2019/QH14 passed by The National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam dated November 26th, 2019 and its implementation documents;
- Luật số 56/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán, Luật Kế toán, Luật Kiểm toán độc lập, Luật Ngân sách Nhà nước, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Quản lý thuế, Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật Dự trữ Quốc gia, Luật Xử lý vi phạm hành chính được Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 29/11/2024;
The Law No. 56/2024/QH15 amendments to Law on Securities, Law on Accounting, Law on Independent Audit, Law on State budget, Law on Management and use of public property, Law on Tax administration, Law on Personal income tax, Law on National reserves, and Law on Penalties for administrative violations passed by The National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam on November 29th, 2024;
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
The Decree No. 155/2020/ND-CP of the Government dated December 31st, 2020 on elaboration of some Articles of the Law on Securities;
- Thông tư 118/2020/TT-BTC của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng;
The Circular No. 118/2020/TT-BTC on providing guidance on offering and issuance of securities, tender offer, share repurchase, registration and delisting of public companies;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("**Công Ty**");
The Charter of No Va Land Investment Group Corporation ("**the Company**");
- Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông ("**ĐHĐCĐ**") bất thường năm 2025 số 17/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 07/08/2025 thông qua phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợ ("**Nghị Quyết ĐHĐCĐ 17**");
The Resolution of the Extraordinary General Meeting of Shareholders ("**EGM**") 2025 No. 17/2025-NQ.DHĐCĐ-NVLG dated August 07th, 2025 approving the Plan for Private Placement of Shares for Debt Swap ("**EGM Resolution 17**");
- Nghị quyết Hội đồng quản trị ("**HĐQT**") Công Ty số 57/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 08/09/2025 thông qua triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ đã được Nghị Quyết ĐHĐCĐ 17 thông qua ("**Nghị Quyết HĐQT 57**");
The Resolution of the Board of Directors ("**BOD**") No. 57/2025-NQ.HĐQT-NVLG dated September 08th, 2025 approving the plan for debt swap as approved under EGM Resolution 17 ("**BOD Resolution 57**");
- Biên bản họp HĐQT Công Ty số 56/2025-BB.HĐQT-NVLG ngày 15/12/2025.
The Meeting Minutes of the BOD of the Company No. 56./2025.BB.HĐQT-NVLG dated December 15th, 2025.

QUYẾT NGHỊ RESOLVE

ĐIỀU 1: Thông qua sửa đổi Điều 1 Nghị Quyết HĐQT 57 về việc triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ đã được Nghị Quyết ĐHĐCĐ 17 thông qua, chi tiết như sau:

ARTICLE 1: *Approval of the amendment of Article 1 of the BOD Resolution 57 regarding the implementation of plan for debt swap as approved under EGM Resolution 17, with details as follows:*

- | | |
|--|--|
| 1. Tổ chức phát hành: | Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va |
| <i>Issuer:</i> | <i>No Va Land Investment Group Corporation</i> |
| 2. Tên cổ phiếu: | Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
(Mã chứng khoán: NVL) |
| <i>Name of share:</i> | <i>The share of No Va Land Investment Group Corporation
(Stock Symbol: NVL)</i> |
| 3. Loại cổ phiếu: | Cổ phiếu phổ thông |
| <i>Type of share:</i> | <i>Ordinary share</i> |
| 4. Mệnh giá cổ phiếu: | 10.000 đồng/cổ phiếu |
| <i>Par value:</i> | <i>VND 10,000 per share</i> |
| 5. Tổng số cổ phiếu đã phát hành: | 2.047.609.764 cổ phiếu |
| <i>Issued shares:</i> | <i>2,047,609,764 shares</i> |
| 6. Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: | 2.047.609.764 cổ phiếu |
| <i>Outstanding shares:</i> | <i>2,047,609,764 shares</i> |
| 7. Số lượng cổ phiếu quỹ: | 0 cổ phiếu |
| <i>Treasury shares:</i> | <i>0 share</i> |
| 8. Phương thức phát hành: | Phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợ |
| <i>Method of issuance:</i> | <i>Private placement for debt swap</i> |
| 9. Mục đích phát hành: | Để hoán đổi các khoản nợ của Công Ty với các chủ nợ của Công Ty, tái cơ cấu lại các khoản nợ và cải thiện tình hình tài chính của Công Ty. |
| <i>Purpose of issuance:</i> | <i>To swap the Company's debts with its creditors, restructure the Company's liabilities, and improve its financial situation.</i> |
| 10. Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành để hoán đổi nợ: | 163.658.391 cổ phiếu |
| <i>Number of shares expected to be issued for debt swap:</i> | <i>163,658,391 shares</i> |
| 11. Giá phát hành ("Giá Hoán Đổi"): | 15.746,667 đồng/cổ phiếu |
| <i>Issue price ("Swap Price")</i> | <i>VND 15,746.667 per share</i> |
| 12. Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: | 1.636.583.910.000 đồng |
| <i>Total value expected to be issued (by par value):</i> | <i>VND 1,636,583,910,000</i> |
| 13. Tỷ lệ phát hành trên số lượng cổ phiếu | 7,99% |

lưu hành:

Insurance rate on total outstanding shares 7,99%

14. Tỷ lệ hoán đổi nợ
Debt swap ratio

15.746,667 đồng: 01 cổ phiếu (theo đó giá trị nợ tương ứng 15.746,667 đồng sẽ hoán đổi thành 01 cổ phiếu phổ thông phát hành mới)

VND 15,746.667 : 01 share (accordingly, a debt value of VND 15,746.667 will be converted into one newly issued common share)

15. Phương thức phân phối:
Distribution method:

Phân phối trực tiếp cho chủ nợ

Directly distributed to the creditors

16. Phương án xử lý cổ phiếu lẻ (phát sinh nếu có):
Plan for handling odd lot shares (if any):

Khi hoán đổi nợ thành cổ phiếu, số cổ phiếu hoán đổi sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, số cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có) sẽ được hủy bỏ. Ví dụ: Công ty có khoản nợ với nhà đầu tư A là 111.772.282.161 đồng, với tỷ lệ hoán đổi là 15.746,667: 1 thì khi thực hiện hoán đổi, số lượng cổ phiếu nhà đầu tư A được hoán đổi là: $111.772.282.161 / 15.746,667 = 7.098.154,94$; theo đó, nhà đầu tư A được nhận 7.098.154 cổ phiếu, số cổ phiếu lẻ là 0,94 cổ phiếu được hủy bỏ.

When converting debt into shares, the number of shares will be rounded down to the nearest whole number. Any resulting fractional shares (if any) will be canceled. For example: The Company has a debt owed to Investor A in the amount of VND 111,772,282,161. With a conversion ratio of 15,746.667 : 1, the number of shares to be converted is:

111,772,282,161 / 15,746.667 = 7,098,154.94 shares, accordingly, Investor A will receive 7,098,154 shares. The fractional share of 0.94 will be cancelled.

17. Phương án xử lý số cổ phiếu không phân phối hết (nếu có):
Plan for handling unsold shares (if any):

Đối với số lượng cổ phiếu mà chủ nợ từ chối hoán đổi một phần hoặc toàn bộ khoản nợ (nếu có), HĐQT kết thúc đợt phát hành theo số lượng cổ phiếu thực tế đã hoán đổi được với các chủ nợ.

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

18. Điều kiện hạn chế chuyển nhượng:
Transfer restriction conditions:

Cổ phiếu phát hành riêng lẻ để hoán đổi nợ sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt phát hành, trừ trường hợp thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật.

The private placement shares for debt swap shall be subject to a one (01) year transfer restriction from the date

of completion of the issuance, except in cases of enforcement under effective court judgments or rulings, arbitral awards, or inheritance in accordance with the law.

19. Đối tượng phát hành:

Target investors:

Theo danh sách được đính kèm Nghị quyết này.

According to the list attached.

20. Tổng giá trị các khoản nợ phải trả được hoán đổi:

2.577.074.200.878 đồng

VND 2,577,074,200,878

Total value of debts to be swapped:

21. Quyền lợi của các bên sau khi hoán đổi nợ:

Rights and interests of the parties after the debt swap:

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

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

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

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

22. Thời điểm phát hành:

Implementation timeline

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

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

ĐIỀU 2:

Thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, các Phòng/Ban và các cá nhân có liên quan của Công Ty có trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

ARTICLE 2:

The BOD's members, Board of Management, relevant departments/committees and individuals of the Company are responsible for the implementation of this Resolution.

ĐIỀU 3: Ngoại trừ Điều 1 của Nghị Quyết HĐQT 57 đã được sửa đổi tại Nghị quyết này, các nội dung còn lại của Nghị Quyết HĐQT 57 vẫn tiếp tục còn hiệu lực thi hành.

ARTICLE 3: *Except for Article 1 of the BOD Resolution 57 as amended under this Resolution, all other contents of the BOD Resolution No. 57 remain in full force and effect.*

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

ARTICLE 4: *This Resolution takes effect from the date of signing.*

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



BUI THÀNH NHƠN

5/

PHỤ LỤC: DANH SÁCH CHỦ NỢ ĐƯỢC PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU ĐỂ HOÁN ĐỔI NỢ
(Đính kèm Nghị quyết HĐQT số 72/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 15/12/2025)

TT	Tên chủ nợ	Số CMND/ CCCD/Số Giấy CNĐKDN	Chủ nợ là nhà đầu tư nước ngoài/ Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% VDL/ Nhà đầu tư trong nước	Số dư nợ (*) tại 31/12/2024 (đồng)	Giá trị khoản nợ được hoán đổi (đồng)	Số lượng cổ phiếu (SLCP) sở hữu trước đợt phát hành (**)	SLCP dự kiến phát hành để hoán đổi cho chủ nợ (***)	Giá trị cổ phiếu hoán đổi (theo mệnh giá) (***)	Tỷ lệ sở hữu dự kiến sau đợt phát hành (%) (***)	Quan hệ với tổ chức phát hành, thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên và Ban Giám đốc
1	Công ty Cổ phần Novagroup	Giấy CNĐKDN số: 0313468212 do cơ quan đăng kỷ kinh doanh cấp lần đầu ngày 02/10/2015	Nhà đầu tư trong nước	2.527.222.986.403	2.465.301.918.717	335.303.477	156.560.237	1.565.602.370.000	22,244%	Chủ tịch HĐQT Công Ty là Người quản lý của Công ty Cổ phần Novagroup
2	Công ty Cổ phần Diamond Properties	Giấy CNĐKDN số: 0312077569 do cơ quan đăng kỷ kinh doanh cấp lần đầu ngày 05/12/2012	Nhà đầu tư trong nước	111.772.282.161	111.772.282.161	164.301.070	7.098.154	70.981.540.000	7,751%	Chủ tịch HĐQT Công Ty là Người quản lý của Công ty Cổ phần Diamond Properties.
Tổng cộng				2.638.995.268.564	2.577.074.200.878	499.604.547	163.658.391	1.636.583.910.000	29,99%	

Ghi chú:

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

(**): Số liệu theo danh sách cổ đông do VSDC chốt ngày 04/12/2025;

(***): Tỷ lệ được tính dự kiến đợt phát hành thành công toàn bộ.

APPENDIX: CREDITORS LIST FOR PRIVATE PLACEMENT TO SWAP DEBT
(Attached to the BOD's Resolution No. 7.2/2025-NQ.HĐQT-NVLG date 15/12/2025)

No.	Name of Creditor	ID card number/ Business registration certificate number	Creditors are foreign investors/ economic organizations with foreign investors holding over 50% of charter capital/ domestic investors	Outstanding balance (*) at 31/12/2024 (dong)	Debt value to be swapped (VND)	Number of shares owned before the issuance (**)	Expected number of share to issue for debt swap (***)	Value of issued shares (at par value) (***)	Expected ownership ratio after issuance (%) (***)	Relations with the issuer, Board Members, Supervisors and BOMs
1	Novagroup Corporation	Business Registration Certificate no.: 0313468212 first issued by the business registration authority on 02/10/2015	Domestic investor	2,527,222,986,403	2,465,301,918,717	335,303,477	156,560,237	1,565,602,370,000	22.244%	The Chairman of the Board of Directors is the Manager of Novagroup Corporation.
2	Diamond Properties JSC	Business Registration Certificate no.: 0312077569 first issued by the business registration authority on 05/12/2012	Domestic investor	111,772,282,161	111,772,282,161	164,301,070	7,098,154	70,981,540,000	7.751%	The Chairman of the Board of Directors is the Manager of Diamond Properties JSC.
Total				2,638,995,268,564	2,577,074,200,878	499,604,547	163,658,391	1,636,583,910,000	29.99%	

Note:

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

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

(***): The ratio is calculated based on the assumption that the issuance will be fully successful.

Số/No.: 73./2025-NQ.HĐQT-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 12 năm 2025
Ho Chi Minh City, December 15th, 2025

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

Căn cứ/Pursuant to:

- Luật Doanh nghiệp 59/2020/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020, được sửa đổi, bổ sung năm 2022, 2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành ("**Luật Doanh nghiệp**");
The Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 passed by the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam dated June 17th, 2020 and its implementation documents;
- Luật Chứng khoán 54/2019/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành ("**Luật Chứng khoán**");
The Law on Securities No. 54/2019/QH14 passed by The National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam dated November 26th, 2019 and its implementation documents;
- Luật số 56/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán, Luật Kế toán, Luật Kiểm toán độc lập, Luật Ngân sách Nhà nước, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Quản lý thuế, Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật Dự trữ Quốc gia, Luật Xử lý vi phạm hành chính được Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 29/11/2024;
The Law No. 56/2024/QH15 amendments to Law on Securities, Law on Accounting, Law on Independent Audit, Law on State budget, Law on Management and use of public property, Law on Tax administration, Law on Personal income tax, Law on National reserves, and Law on Penalties for administrative violations passed by The National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam on November 29th, 2024;
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
The Decree No. 155/2020/ND-CP of the Government dated December 31st, 2020 on elaboration of some Articles of the Law on Securities;
- Thông tư 118/2020/TT-BTC của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng;
The Circular No. 118/2020/TT-BTC on providing guidance on offering and issuance of securities, tender offer, share repurchase, registration and delisting of public companies;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("**Công Ty**");
The Charter of No Va Land Investment Group Corporation ("**the Company**");
- Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông ("**ĐHĐCĐ**") bất thường năm 2025 số 17/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 07/08/2025 thông qua phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợ ("**Nghị Quyết ĐHĐCĐ 17**");
The Resolution of the Extraordinary General Meeting of Shareholders ("**EGM**") 2025 No. 17/2025-NQ.DHĐCĐ-NVLG dated August 07th, 2025 approving the Plan for Private Placement of Shares for Debt Swap ("**EGM Resolution 17**");
- Nghị quyết Hội đồng quản trị ("**HĐQT**") Công Ty số 57/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 08/09/2025 thông qua triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ đã được Nghị Quyết ĐHĐCĐ 17 thông qua ("**Nghị Quyết HĐQT 57**");



The Resolution of the Board of Directors ("BOD") of the Company No. 57/2025-NQ.HDQT-NVLG dated September 08th, 2025 approving the plan for debt swap as approved under EGM Resolution 17 ("BOD Resolution 57");

- Nghị quyết HĐQT Công ty số 58/2025-NQ.HDQT-NVLG ngày 08/09/2025 thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu để hoán đổi nợ ("Nghị Quyết HĐQT 58");

The Resolution of the BOD of the Company No. 58/2025-NQ.HDQT-NVLG dated September 08th, 2025 approving the share offering registration dossier for debt swap ("BOD Resolution 58");

- Nghị Quyết HĐQT Công Ty số 72/2025-NQ.HDQT-NVLG ngày 15/12/2025 thông qua sửa đổi Điều 1 Nghị Quyết HĐQT 57 về việc triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ ("Nghị Quyết HĐQT 72");

The Resolution of the BOD of the Company No. 72/2025-NQ.HDQT-NVLG dated December 15th, 2025 approving the amendment of Article 1 of the BOD Resolution 57 regarding the implementation of plan for debt swap ("BOD Resolution 72");

- Biên bản họp HĐQT Công Ty số 56/2025-BB.HDQT-NVLG ngày 15/12/2025.

The Meeting Minutes of the BOD of the Company No. 56/2025.BB.HDQT-NVLG dated December 15, 2025.

QUYẾT NGHỊ RESOLVE

ĐIỀU 1: Thông qua hồ sơ đăng ký phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ đã được Nghị Quyết ĐHĐCĐ 17 và Nghị Quyết HĐQT 57 (được sửa đổi bởi Nghị Quyết HĐQT 72) thông qua, chi tiết như sau:

ARTICLE 1: Approval of the share issuance registration dossier for debt swap as approved under EGM Resolution 17 and BOD Resolution 57 (amended by BOD Resolution 72), with details as follows:

1. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp;
Enterprise Registration Certificate;
2. Điều lệ của Công ty;
Charter of the Company;
3. Nghị Quyết ĐHĐCĐ 17 và Tờ trình số 48/2025-TTr-NVLG của HĐQT ngày 04/08/2025 về phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợ;
EGM Resolution 17 and the Proposal No. 48/2025-TTr-NVLG of the BOD dated August 4th, 2025 regarding the private placement plan for debt swap;
4. Nghị Quyết HĐQT 57;
BOD Resolution 57;
5. Nghị Quyết HĐQT 72;
BOD Resolution 72;
6. Báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2024;
Audited separate and consolidated financial statements for the year 2024;
7. Báo cáo công nợ phải trả Công ty Cổ phần Novagroup, Công ty cổ phần Diamond Properties, bà Hoàng Thu Châu số 03f-2/BCKT của Công ty TNHH Kiểm toán NVA ngày 05 tháng 11 năm 2025;
The accounts payable report of Novagroup Corporation, Diamond Properties Joint Stock Company, and Ms. Hoang Thu Chau No. 03f-2/BCKT, issued by NVA Auditing Company Limited dated November 05th, 2025;
8. Cam kết của tổ chức phát hành về việc không vi phạm quy định về sở hữu chéo;
Commitment of the issuer on non-violation of regulations on cross-ownership;
9. Cam kết Công Ty không thuộc trường hợp về tập trung kinh tế;



The company's commitment that it is not subject to cases of economic concentration;

10. *Thỏa thuận hoán đổi nợ giữa Công Ty và Chủ nợ;
Debt swap agreement between the Company and the Creditor;*
11. *Giấy Đăng Ký Phát Hành Cổ Phiếu Riêng Lẻ Để Hoán Đổi Nợ;
Application for Registration of Private Placement of Shares for Debt Swap;*
12. *Công văn tách phiếu những người có quyền lợi liên quan;
Official Letter on Separating Ballots for Related Parties;*
13. *Các hồ sơ liên quan đến ủy quyền.
Related authorization documents.*

ĐIỀU 2: Giao Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc Tổng giám đốc hoặc người được Tổng giám đốc ủy quyền có trách nhiệm hoàn thiện hồ sơ, thực hiện các thủ tục có liên quan theo quy định của pháp luật để báo cáo Ủy ban Chứng khoán Nhà nước đăng ký phát hành cổ phiếu riêng lẻ hoán đổi nợ trong thời gian sớm nhất.

ARTICLE 2: *The Chairman of the Board of Directors, the Chief Executive Officer, or a person duly authorized by the Chief Executive Officer to complete the application dossier and perform the relevant procedures in accordance with the law to report to the State Securities Commission for registration of the private placement of shares for debt swap as soon as practicable.*

ĐIỀU 3: Thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, các Phòng/Ban và các cá nhân có liên quan của Công Ty có trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

ARTICLE 3: *The BOD's members, Board of Management, relevant departments/committees and individuals of the Company are responsible for the implementation of this Resolution.*

ĐIỀU 4: Nghị quyết này thay thế Nghị quyết HĐQT 58 và có hiệu lực kể từ ngày ký.

ARTICLE 4: *This Resolution will replace BOD Resolution 58 and takes effect from the date of signing.*

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

M.S.D.N: 30144475
CÔNG TY
CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ
ĐỊA ỐC
NO VA
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

BÙI THÀNH NHƠN

Số/No: 74./2025-NQ.HĐQT-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 12 năm 2025
Ho Chi Minh City, December 15th, 2025

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

Căn cứ Pursuant to:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020, được sửa đổi bổ sung năm 2022, 2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
The Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 adopted by the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam dated June 17th, 2020, as amended and supplemented in 2022, 2025 and implementing documents;
- 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 ("Company");
- Biên bản họp Hội đồng Quản trị ("HĐQT") Công Ty số 57./2025-BB.HĐQT-NVLG ngày 15/12/2025,
The Meeting Minutes of the Board of Directors ("BOD") of the Company No. 57./2025-BB.HĐQT-NVLG dated December 15th, 2025,

QUYẾT NGHỊ
RESOLVE

ĐIỀU 1: Thông qua việc gia hạn thời gian hợp tác cho đến khi Dự án hoàn thành nghiệm thu, bàn giao toàn bộ sản phẩm cho khách hàng đối với các giao dịch sau:

ARTICLE 1: Approving extending the cooperation period until the project is fully accepted and all deliverables are handed over to the client for the following transactions:

STT No	Bên hợp tác Partner	Dự án hợp tác đầu tư Investment Cooperation Project
1	Công ty Cổ phần Bất động sản Đình Phát (Mã số doanh nghiệp: 0314173684) Dinh Phat Real Estate Joint Stock Company (Enterprise Code: 0314173684)	Dự án Khu nhà ở Giai đoạn 1, Phường Long Trường, Quận 9, TP. Hồ Chí Minh (Địa chỉ cập nhật: Phường Long Trường, TP. Hồ Chí Minh) do Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long (Mã số doanh nghiệp: 0314056927) làm chủ đầu tư. Phase 1 of the Residential Area Project, Long Truong Ward, District 9, Ho Chi Minh City, (Updated Address: Long Truong Ward, Ho Chi Minh City), developed by Cuu Long Real Estate Development and Investment

STT No	Bên hợp tác Partner	Dự án hợp tác đầu tư Investment Cooperation Project
		Company Limited (Enterprise Code: 0314056927).
2	Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú (Mã số doanh nghiệp: 0309412016) <i>Gia Phu Real Estate Company Limited</i> (Enterprise Code: 0309412016)	Dự án đầu tư xây dựng khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi B, tọa lạc tại Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh (Địa chỉ cập nhật: Phường Cát Lái, TP. Hồ Chí Minh) do Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ Lợi (Mã số doanh nghiệp: 0310778456) làm chủ đầu tư. <i>Thanh My Loi B Residential Area Project, located in Thanh My Loi Ward, District 2, Ho Chi Minh City (Updated Address: Cat Lai Ward, Ho Chi Minh City), developed by Thanh My Loi Joint Stock Company (Enterprise Code: 0310778456).</i>
3	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình (Mã số doanh nghiệp: 0313826813) <i>Thai Binh Real Estate Trading Joint Stock Company</i> (Enterprise Code: 0313826813)	Dự án Chung cư Cô Giang, Phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh (Địa chỉ cập nhật: Phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh), do Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt (Mã số doanh nghiệp: 0305464302) làm chủ đầu tư. <i>Co Giang Apartment Project, located in Co Giang Ward, District 1, Ho Chi Minh City (Updated Address: Cau Ong Lanh Ward, Ho Chi Minh City), developed by Viet Land Development Corporation (Enterprise Code: 0305464302).</i>
4	Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside (Mã số doanh nghiệp: 0313216078) <i>Nova Riverside Real Estate Company Limited</i> (Enterprise Code: 0313216078)	
5	Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn (Mã số doanh nghiệp: 0303645127) <i>Thanh Nhon Real Estate Joint Stock Company</i> (Enterprise Code: 0303645127)	



ĐIỀU 2:

HĐQT thống nhất trao quyền cho Tổng Giám đốc Công Ty hoặc người được Tổng Giám đốc Công Ty ủy quyền thực hiện các công việc cần thiết để hoàn tất các giao dịch được nêu tại Điều 1 Nghị quyết này, bao gồm các công việc sau:

- (i) Quyết định nội dung, quyết định các điều khoản cụ thể và ký kết các phụ lục hợp đồng, thỏa thuận, tài liệu giao dịch và thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết khác theo quy định của pháp luật;

- (ii) Quyết định việc gia hạn, chấm dứt, thanh lý trước hạn, phương thức thanh toán toàn bộ nghĩa vụ phát sinh bằng tiền, cản trừ công nợ hoặc hoán đổi bằng tài sản khác của Công Ty (nếu có) theo quy định của hợp đồng;
- (iii) Quyết định và thực hiện các công việc cần thiết khác để hoàn tất giao dịch nêu trên.

ARTICLE 2: *The BOD unanimously authorizes the Chief Executive Officer or the person authorized by the Chief Executive Officer of the Company to implement the necessary tasks to complete the transactions in Article 1 of this Resolution, including the following tasks:*

- (i) *Deciding on the content, specific terms and signing the contract appendices, agreements, transaction documents and performing other necessary legal procedures in accordance with provisions of the law.*
- (ii) *Deciding on the extension, termination, early liquidation, method of payment of all arising obligations in cash, debt offsetting or swapping with other assets of the Company (if any) in accordance with the terms of the contract;*
- (iii) *Deciding and performing other necessary tasks to complete the above transactions.*

ĐIỀU 3: Ban Tổng Giám đốc và các Phòng/Ban, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

ARTICLE 3: *The Board of Management, relevant departments and personnel shall be responsible for executing this Resolution.*

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

ARTICLE 4: *This Resolution shall take effect from the date of signing.*

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



BÙI THÀNH NHƠN

