

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

---o0o---

Số/No.:39/2021-TTr-NVLG

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

---o0o---

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 11 năm 2021  
Ho Chi Minh City, November 19<sup>th</sup>, 2021

## TỜ TRÌNH PROPOSAL

V/v. Phương án phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi quốc tế  
*Re. The Share issuance plan to convert the global convertible bonds*

Kính gửi: Quý Cổ đông Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va  
*To: Esteemmed 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 Enterprise Law No. 59/2020/QH14 passed by the National Assembly on 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 Securities Law No. 54/2019/QH14 passed by the National Assembly on November 26<sup>th</sup>, 2019 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**");*
- Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông ("**ĐHĐCĐ**") thường niên năm 2020 của Công Ty số 03/2020-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 18/05/2020 về việc thông qua Phương án chào bán và phát hành trái phiếu chuyển đổi tại nước ngoài ("**Trái Phiếu**") ("**Nghị Quyết 03**");  
*The Resolution of the 2020 Annual General Meeting of Shareholders ("**GMS**") No. 03/2020-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG dated May 18<sup>th</sup>, 2020 approving the Global convertible bond (the "**Bond**") offering and issuance plan of the Company ("**Resolution 03**");*
- Nghị quyết của ĐHCĐ Công Ty (lấy ý kiến bằng văn bản) số 19/2020-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 15/09/2020 thông qua việc điều chỉnh phương án chào bán và phát hành Trái Phiếu ("**Nghị Quyết 19**");  
*The Resolution of the GMS (collecting written opinions) No. 19/2020-NQ.ĐHĐCĐ -NVLG dated September 15<sup>th</sup>, 2020 approving the amendment of the offering and issuance plan of the Bond ("**Resolution 19**");*
- Nghị quyết của ĐHCĐ Công Ty số 13/2021-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 27/04/2021 thông qua việc điều chỉnh phương án chào bán và phát hành Trái Phiếu được thông qua tại Nghị quyết 03 và Nghị quyết 19;  
*The Resolution of the GMS No. 13/2021-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG dated April 27<sup>th</sup>, 2021 approving the amendment the offering and issuance plan of the Bond approved in the Resolution 03 and the Resolution 19;*
- Nghị quyết của Hội đồng Quản trị ("**HĐQT**") Công Ty số 14/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 02/03/2021 thông qua việc thay đổi Phương án chào bán Trái Phiếu và phương án sử dụng vốn huy động được từ đợt chào bán Trái Phiếu;  
*The Resolution of the Board of Directors ("**BOD**") No. 14/2021-NQ.HĐQT-NVLG dated March 02<sup>nd</sup>, 2021 approving the change of the Bond issuance plan and the plan of using proceeds from the Bond issuance plan;*
- Nghị quyết của HĐQT số 60/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 25/05/2021 thay đổi Phương án sử dụng vốn huy động từ việc phát hành Trái Phiếu;

1

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

The Resolution of the BOD No. 60/2021-NQ.HĐQT -NVLG dated May 25<sup>th</sup>, 2021 approving the changes of the plan of using proceeds from the Bond issuance;

- Nghị quyết của HĐQT số 83/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 25/06/2021 thông qua việc triển khai thực hiện Phương án chào bán Trái Phiếu;  
The Resolution of the BOD No. 83/2021-NQ.HĐQT-NVLG dated June 25<sup>th</sup>, 2021 approving the implementation of the Bond issuance plan;
- Nghị quyết của HĐQT số 85/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 02/07/2021 phê duyệt việc chào bán và phát hành Trái Phiếu bao gồm các điều kiện và điều khoản cụ thể;  
The Resolution of the BOD No. 85/2021-NQ.HĐQT-NVLG dated July 02<sup>nd</sup>, 2021 approving the Bond offering and issuance including particular terms and conditions;
- Nghị quyết của HĐQT số 87/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 07/07/2021 phê duyệt các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu;  
The Resolution of the BOD No. 87/2021-NQ.HĐQT -NVLG dated July 07<sup>th</sup>, 2021 approving particular terms and conditions of the Bond;

HĐQT kính trình ĐHCĐ xem xét thông qua các nội dung sau:

The BOD would like to submit to GMS for approval as follows:

**1. Phương án phát hành Cổ phiếu để chuyển đổi Trái Phiếu của Công Ty với một số nội dung chính như sau ("Phương Án Phát Hành"):**

**1. To approve the Plan on issuing Shares to convert Bonds of the Company with main contents as follows ("Issuance Plan"):**

Tên cổ phiếu	: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
Share name	: Share of No Va Land Investment Group Corporation
Loại cổ phiếu	: Cổ phiếu phổ thông ("CPPT")
Type of share	: Common share
Mệnh giá	: 10.000 đồng/cổ phiếu (Mười nghìn đồng Việt Nam trên một cổ phiếu)
Par value	: VND 10,000/share (Ten thousand Vietnam Dong per share)
Đối tượng phát hành	: Chủ sở hữu Trái Phiếu ("Trái chủ")
Subject of share issuance	: Owners of bonds ("Bondholders")
Số lượng Trái Phiếu tối đa có thể chuyển đổi thành cổ phiếu:	: 1.500 Trái Phiếu (Một nghìn năm trăm Trái Phiếu), tương đương với 6.903.600.000.000 đồng (Sáu nghìn chín trăm lẻ ba tỷ sáu trăm triệu đồng Việt Nam) tính theo mệnh giá trái phiếu là 200.000 USD/Trái Phiếu (Hai trăm nghìn Đô la Mỹ trên một Trái Phiếu) theo tỷ giá cố định áp dụng tại thời điểm phát hành là 23.012 đồng/USD (Hai mươi ba nghìn không trăm mười hai đồng Việt Nam trên một Đô la Mỹ).
Maximum number of the Bonds that can be converted into shares:	: 1.500 Bonds (One thousand five hundred Bonds), equivalent to VND6,903,600,000,000 (Six thousand nine hundred and three billion six hundred million Vietnam Dong) based on par value of the Bonds of USD200,000/Bond (Two hundred thousand US Dollars per Bond) at the fixed exchange rate

- applicable at the conversion time as VND23,012/USD (Twenty-three thousand and twelve Vietnam Dong per US Dollar).*
- Số lượng Trái Phiếu chuyển đổi thành cổ phiếu từng thời điểm : Được quyết định bởi HĐQT tùy thuộc vào số lượng được yêu cầu bởi Trái chủ thông qua Thông báo chuyển đổi Trái Phiếu được gửi đến Công Ty.
- Number of the Bonds : To be decided by the BOD depending on the amount converted into shares at each time:*
- Giá Chuyển Đổi : Thay đổi 01 (Một) năm 01 (Một) lần, được xác định vào ngày 16 tháng 01 dương lịch hàng năm ("**Ngày Xác Định Lại Giá**") cho đến khi đáo hạn Trái Phiếu.
- Conversion price : To be reset 01 (One) time per 01 (One) year, determined on January 16<sup>th</sup> of each calendar year ("**Conversion Price Reset Date**") until the maturity of the Bond.*
- Nguyên tắc xác định Giá Chuyển Đổi : Giá Chuyển Đổi được HĐQT quyết định trên nguyên tắc Giá Chuyển Đổi bằng giá bình quân gia quyền trong 10 (mười) ngày giao dịch liên tục cho đến và bao gồm Ngày Xác Định Lại Giá.
- Giá Chuyển Đổi sẽ được HĐQT thông báo trong Nghị quyết HĐQT thông qua việc chuyển đổi Trái Phiếu thành cổ phiếu tương ứng với từng Thông báo chuyển đổi Trái Phiếu của Trái chủ.
- Principles to determine the Conversion Rate : The Conversion Price is determined by the BOD on the principle that the Conversion Price is equal to the weighted average price of the Company shares of the 10 most recent consecutive trading sessions leading to the Conversion Price Reset Date, which includes the Conversion Price Reset Date itself.*
- The Conversion Price will be announced by the BOD in the Resolution of the BOD thereby approving the conversion of the Bonds to shares corresponding to each Bond Conversion Notice of the Bondholder.*
- Điều chỉnh Giá Chuyển Đổi : Giá Chuyển Đổi sẽ được điều chỉnh trong các trường hợp sau:
- Do các sự kiện doanh nghiệp được quy định trong các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu,
  - Do biến động giá cổ phiếu trên thị trường trong suốt thời hạn của Trái Phiếu. Khi đó, Giá Chuyển Đổi có thể được điều chỉnh giảm tương ứng với mức giảm của giá cổ phiếu nhưng không vượt quá mức sàn điều chỉnh là:

(a) đối với ngày 16 tháng 01 năm 2022, 80,0% (Tám mươi phần trăm) của Giá Chuyển Đổi đầu tiên mà Trái phiếu được chuyển đổi theo là 135.700 đồng/cổ phiếu (Một trăm ba mươi lăm nghìn bảy trăm đồng trên một cổ phiếu) ("**Giá Chuyển Đổi Ban Đầu**");

(b) đối với ngày 16 tháng 01 năm 2023, 77,5% (Bảy mươi bảy phẩy năm phần trăm) của Giá Chuyển Đổi Ban Đầu;

(c) đối với ngày 16 tháng 01 năm 2024, 75,0% (Bảy mươi lăm phần trăm) của Giá Chuyển Đổi Ban Đầu;

(d) đối với ngày 16 tháng 01 năm 2025, 75,0% (Bảy mươi lăm phần trăm) của Giá Chuyển Đổi Ban Đầu; và

(e) đối với ngày 16 tháng 01 năm 2026, 75,0% (Bảy mươi lăm phần trăm) của Giá Chuyển Đổi Ban Đầu,

chưa bao gồm việc điều chỉnh do các sự kiện doanh nghiệp.

*Conversion Price Adjustments* : *The Conversion Price will be subject to adjustment upon the occurrence of the following cases:*

*- Due to corporate events as set forth in the Bond's terms and conditions.*

*- Due to the volatility of share price on the market during term of Bond. Conversion Price will be corrected downside corresponding to the downside level of the share price but no more than the correction limit of the exchange, as:*

*(a) On January 16<sup>th</sup> 2022, 80.0% of the first Conversion Price at which Bond can be converted is 135,700 Vietnam Dong per shares ("Initial Conversion Price");*

*(b) On January 16<sup>th</sup> 2023, 77.5 % of the Initial Conversion Price;*

*(c) On January 16<sup>th</sup> 2024, 75.0 % of the Initial Conversion Price;*

*(d) On January 16<sup>th</sup> 2025, 75.0 % of the Initial Conversion Price; and*

*(e) On January 16<sup>th</sup> 2026, 75.0 % of the Initial Conversion Price;*

*Not including adjustments due to corporate events.*

**Tỷ lệ chuyển đổi** : Tỷ lệ chuyển đổi sẽ được HĐQT tính toán dựa trên Giá Chuyển Đổi;

**Conversion ratio** : *The Conversion ratio will be calculated based on Conversion Price by the BOD;*

Số lượng cổ phiếu tối đa dự kiến phát hành để chuyển đổi Trái Phiếu	: 68.352.000 cổ phiếu (Sáu mươi tám triệu ba trăm năm mươi hai nghìn cổ phiếu) và có thể được điều chỉnh theo Giá Chuyển Đổi;
<i>The expected maximum number of shares to be issued to convert Bonds</i>	: <i>68,352,000 shares (Sixty-eight million three hundred fifty-two thousand shares) and the number is subjected to change corresponding to Conversion Price;</i>
Mức tăng Vốn điều lệ dự kiến	: 683.520.000.000 đồng (Sáu trăm tám mươi ba tỷ năm trăm hai mươi triệu đồng Việt Nam);
<i>Increase in Charter Capital (expected)</i>	: <i>VND 683,520,000,000 (Six hundred eighty-three billion five hundred twenty million Vietnam Dong);</i>
Thời điểm chuyển đổi	: Trái chủ có quyền yêu cầu chuyển đổi thông qua Thông báo chuyển đổi Trái Phiếu tại bất kỳ ngày làm việc nào trong Thời hạn chuyển đổi;
<i>Conversion Time</i>	: <i>The Bondholder has the rights to request a conversion through the Bond Conversion Notice at any working day during the Conversion Term;</i>
Thời hạn chuyển đổi	: Trong vòng 5 (Năm) năm kể từ Ngày Hoàn tất Ban đầu (là ngày hoàn tất việc phát hành đợt Trái Phiếu đầu tiên cho Chủ sở hữu Trái Phiếu, tức là ngày 16/07/2021), trừ trường hợp Công Ty có thỏa thuận khác được quy định cụ thể trong các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu và các hợp đồng liên quan;
<i>Conversion Term</i>	: <i>Within 5 (Five) years from the Original Closing Date (Which is the closing date of the Bond issuance to the Bondholders, i.e. July 16<sup>th</sup>, 2021), unless the Company has other agreements specified in the terms and conditions of the Bond and related contracts;</i>
Thực hiện Quyền chuyển đổi	: Kể từ ngày tròn 41 (bốn mươi mốt) ngày sau Ngày Hoàn tất Ban Đầu cho đến khi kết thúc giờ làm việc (tại địa điểm mà Giấy Chứng nhận của Trái Phiếu được nộp để chuyển đổi) của ngày thứ 10 (mười) trước Ngày Đáo Hạn (16/07/2026) (bao gồm cả hai ngày này), trừ trường hợp Công Ty có thỏa thuận khác được quy định cụ thể trong các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu và các hợp đồng liên quan.
<i>Conversion procedure</i>	: <i>Within 41 days after the Original Closing Date up to the close of business (at the place where the Certificate evidencing such Bond is deposited for conversion) on the tenth day prior to the Maturity Date (July 16<sup>th</sup>, 2026) (including two days), unless Company has other agreements specified in the terms and conditions of the Bond and related contracts.</i>

Xử lý cổ phiếu lẻ phát sinh : Khi phát hành cổ phiếu để chuyển đổi Trái Phiếu, số cổ phiếu phát hành sẽ được làm tròn xuống hàng đơn vị, số cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có) sẽ do HĐQT quyết định.

*Arising odd shares : The odd number (if any) of shares arises due to rounding down to the units of the number of shares issued to convert Bonds will be decided by the BOD.*

2. Phê duyệt và ủy quyền cho HĐQT toàn quyền quyết định, thực hiện các công việc cần thiết để triển khai việc phát hành cổ phiếu để chuyển đổi Trái Phiếu nêu tại Mục 1 của Tờ trình này, bao gồm nhưng không giới hạn các công việc sau:

2. *To approve and authorize the BOD deciding and performing the necessary work in order to implement the issuance of shares to convert the Bonds as mentioned in Clause 1 of this Proposal, including but not limited to the following tasks:*

(a) Lập phương án chi tiết bao gồm nhưng không giới hạn: (i) Số lượng cổ phiếu phát hành cho để chuyển đổi Trái phiếu, (ii) Giá Chuyển đổi, (iii) Thời điểm phát hành phù hợp với từng Yêu cầu Chuyển đổi của Chủ Sở hữu Trái phiếu ;

*Carrying out detailed plans including but not limited to: (i) Number of shares issued to convert Bonds, (ii) Conversion price, (iii) Date of issued corresponding to the Conversion request provided by Bondholders;*

(b) Thực hiện tất cả các công việc liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu theo đúng quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công Ty và Pháp luật về Chứng khoán và Thị trường Chứng khoán;

*Performing all work related to the Bond issuance in accordance with the provisions of the Law on Enterprises, the Company's Charter and the Law on Securities and Securities Market;*

(c) Điều chỉnh Phương Án Phát Hành theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền phù hợp với quy định của pháp luật;

*Amending the Issuance Plan on the request of the competent body in accordance with the Law;*

(d) Thực hiện các thủ tục, công việc cần thiết để thông báo các thông tin liên quan về Giá Chuyển đổi, tiến độ chuyển đổi và các thủ tục, công việc khác liên quan đến việc chuyển đổi Trái Phiếu;

*Performing necessary procedures and works to notify relevant information on Conversion Prices, Conversion Procedures and other procedures and works related to Bond conversion proceeds;*

(e) Thực hiện các thủ tục, công việc cần thiết để đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và đăng ký lưu ký bổ sung tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam toàn bộ số lượng cổ phiếu thực tế phát hành theo phương án nêu trên;

*Carrying out necessary procedures and work to register for additional listing at the Ho Chi Minh City Stock Exchange and to register additional depository at the Vietnam Securities Depository all actual number of shares issued according to the aforementioned plan;*



- (f) Đăng ký thay đổi Vốn điều lệ Công Ty, sửa đổi Điều lệ Công Ty về phần Vốn điều lệ và thực hiện các thủ tục thay đổi đăng ký doanh nghiệp của Công Ty liên quan đến việc thay đổi Vốn điều lệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

*Amending the Company's Charter on the Charter Capital and registering the change of the Charter Capital with a competent body on the Company's business registration certificate;*

- (g) Quyết định những vấn đề và thực hiện các công việc khác mà HĐQT hoặc Chủ tịch HĐQT xét thấy là cần thiết liên quan đến việc phát hành;

*Deciding the other related issues and performing related works that the BOD or the Chairman deems necessary in connection with the issuance;*

- (h) Tùy từng trường hợp cụ thể, HĐQT được quyền ủy quyền cho Tổng Giám đốc của Công Ty để thực hiện một phần hoặc toàn bộ công việc nêu trên.

*Depending on specific case, the BOD authorizes the Chief Executive Officer of the Company to perform a part of or all of the above tasks.*

3. Kính trình ĐHCĐ xem xét và thông qua./.

3. 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**

