

Số/ No.: 130/2022-NQ.HĐQT-NVLG

TP Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 11 năm 2022
Ho Chi Minh City, November 28th, 2022

NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ RESOLUTION OF THE BOARD OF THE 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 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
The Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 dated on June 17, 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 dated on November 26, 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 Hội đồng Quản trị Công Ty ("**HĐQT**") số 108/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 31 tháng 08 năm 2021 thông qua phương án phát hành trái phiếu doanh nghiệp ra công chúng với tổng mệnh giá tối đa là 1.300 tỷ Đồng, đáo hạn năm 2023 ("**Phương Án Phát Hành**") ("**Trái Phiếu NVLB2123012**");
The Resolution of The Board Of The Directors (the "**BOD**") No. 108/2021-NQ.HĐQT-NVLG dated on August 31, 2021 approved the public bond issuance plan with total value of up to 1,300 billion VND, maturing in 2023 ("**Issuance Plan**") ("**Bond NVLB2123012**");
- Nghị quyết của HĐQT số 24/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 24/01/2022 thông qua việc thay đổi tính chất của Trái Phiếu NVLB2123012 ("**Nghị Quyết 24**"); và
The Resolution of the BOD No. 24/2022-NQ.HĐQT-NVLG dated on January 24, 2022 approved changing the nature of the Bonds ("**Resolution 24**"); and
- Biên bản họp của HĐQT số 90/2022-BB.HĐQT-NVLG ngày 28 tháng 11 năm 2022,
The Meeting minutes of the BOD No. 90/2022-BB.HĐQT-NVLG dated November 28th, 2022

Các thuật ngữ viết hoa được sử dụng trong Nghị quyết này, trừ khi được định nghĩa khác tại Nghị quyết này, sẽ có nghĩa tương tự như được quy định tại Nghị Quyết 24.
Capitalized terms used in this Resolution, unless otherwise defined in this Resolution, shall have the same meaning as provided in Resolution 24.

QUYẾT NGHỊ RESOLVE

ĐIỀU 1. Thông qua việc thế chấp bổ sung tài sản thuộc sở hữu của bên thứ ba để bảo đảm cho các nghĩa vụ thanh toán của Công Ty liên quan đến Trái Phiếu NVLB2123012, chi tiết như sau:

- Bên Bảo Đảm: Công ty TNHH Delta Valley – Bình Thuận, có mã số doanh nghiệp: 3400573917 theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp được cấp bởi Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Bình Thuận ngày 04/07/2008 và được sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm ("**Delta – Valley**").

1

Handwritten signature

Tài Sản Bảo Đảm: Động sản và quyền tài sản phát sinh từ Phân Khu A và Phân Khu B thuộc Dự Án NovaWorld Phan Thiết.

Trong đó, "**Dự Án NovaWorld Phan Thiết**" có nghĩa là dự án Tổ hợp Khu du lịch Thung lũng Đại dương do Delta – Valley là chủ đầu tư theo Quyết định chủ trương đầu tư số 934/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận cấp ngày 16/04/2019 cùng các sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm, nằm trên khu đất có diện tích khoảng 986,33 ha, căn cứ theo Quyết định số 8441/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết Tổ hợp khu du lịch Thung Lũng Đại Dương, cùng các sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm.

"**Phân Khu A**" có nghĩa là phân khu có tổng diện tích 206.400 m² nằm trên các lô đất có ký hiệu Z2-58-C, Z2-12, Z2-58-D và Z2-11-B trên bản vẽ Quy hoạch chi tiết Tổ hợp khu du lịch đại dương (Khu thương mại dịch vụ du lịch kết hợp nghỉ dưỡng số 3) đính kèm Quyết định số 8441/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết Tổ hợp khu du lịch Thung Lũng Đại Dương, cùng các sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm, nhưng không bao gồm các sản phẩm bất động sản thuộc Phân Khu A mà các đơn vị thực hiện dịch vụ tư vấn và/hoặc môi giới ký kết với Delta-Valley đã giới thiệu, tư vấn, thỏa thuận, hoặc thực hiện bất kỳ hình thức nào khác tương tự cho các bên thứ ba trước ngày 25 tháng 11 năm 2022 ("**Phần Loại Trừ**") với điều kiện tổng số lượng sản phẩm bất động sản của Phần Loại Trừ không vượt quá 166 sản phẩm và diện tích khuôn viên đất của các sản phẩm bất động sản thuộc Phần Loại Trừ không vượt quá 23.240 m²).

"**Phân Khu B**" có nghĩa là phân khu có tổng diện tích 70.296,77 m² nằm trên các lô đất có ký hiệu K6-6, K6-7, K6-8 và TMDV trên bản vẽ Quy hoạch chi tiết Tổ hợp khu du lịch đại dương (Khu thương mại dịch vụ du lịch kết hợp nghỉ dưỡng số 4) đính kèm Quyết định số 8441/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết Tổ hợp khu du lịch Thung Lũng Đại Dương, cùng các sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm.

ARTICLE 1. To approve additional mortgaged asset owned by third party to secure for the Company's payment obligations in relation to the Bond NVLB2123012, details as follows:

Guarantor: Delta Valley – Binh Thuan Company Limited, Enterprise registration certificate No 3400573917 initially issued by the Department of Planning and Investment of Binh Thuan Province on July 4th, 2008 as amended from time to time ("**Delta – Valley**")

Secured Assets: movable assets and property rights arising in connection with Subdivision A and Subdivision B in Project NovaWorld Phan Thiet.

In which, "**Project NovaWorld Phan Thiet**" means Ocean Valley Tourist Complex Project, Delta Valley – Binh Thuan Company Limited as investor, in accordance with Investment Policy Decision No. 934/QĐ-UBND granted by Binh Thuan Provincial People's Committee on April 16th, 2019 as amended from time to time. The project is erected on an allotment comprising 986,33 ha in land size, in accordance with Decision No 8441/QĐ-UBND dated 31/12/2019 to approve the detailed master plan for the Ocean Valley Tourism Complex Project as amended from time to time.

"**Subdivision A**" means subdivision with area of 206.400 m², comprising land plots No Z2-58-C, Z2-12, Z2-58-D and Z2-11-B on detailed master plan of The Ocean Valley Tourist Complex (The tourism service trading area combined with resort zone 3),

2

attached hereto Decision No 8441/QD-UBND dated 31/12/2019 to approve the detailed master plan for the Ocean Valley Tourism Complex Project as amended from time to time, but not including real estate products of Subdivision A that the consulting and/or brokerage service units signed with Delta-Valley have introduced, consulted, negotiated, or performed in any other similar manner to third parties prior to 25/11/2022 ("**Exclusion**") provided that the total number of real estate products of the Exclusion does not exceed 166 products and the land area of the real estate products in the Exclusions does not exceed 23,240 m²).

"**Subdivision B**" means subdivision with area of 70.296,77 m², comprising land plots No K6-6, K6-7, K6-8 and TMDV on detailed master plan of The Ocean Valley Tourist Complex (The tourism service trading area combined with resort zone 4), attached hereto Decision No 8441/QD-UBND dated 31/12/2019 to approve the detailed master plan for the Ocean Valley Tourism Complex Project as amended from time to time.

ĐIỀU 2. Thông qua việc bổ sung biện pháp bảo đảm là bảo lãnh thanh toán không hủy ngang và vô điều kiện của Delta – Valley để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán của Công Ty liên quan đến Trái Phiếu NVLB2123012.

ARTICLE 2. To approve unconditional and irrevocable payment guarantee written by Delta – Valley as an additional security for payment obligation of the Company in connection with Bond NVLB2123012.

ĐIỀU 3. Phê duyệt các tài liệu giao dịch

Thông qua việc Công Ty ký kết, thực hiện các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu liên quan đến các biện pháp bảo đảm được nêu tại Điều 1 và Điều 2 của Nghị quyết này ("**Giao Dịch Bảo Đảm**") bao gồm nhưng không giới hạn:

- (i) Hợp đồng quản lý tài sản bảo đảm;
- (ii) Các hợp đồng bảo đảm;
- (iii) Thỏa thuận bảo lãnh thanh toán;
- (iv) Các tài liệu đăng ký biện pháp bảo đảm tại cơ quan đăng ký biện pháp bảo đảm có thẩm quyền;
- (v) Hợp đồng quản lý tài khoản (nếu áp dụng);
- (vi) Các văn bản sửa đổi, bổ sung, chấm dứt hoặc thay thế (nếu có) của các tài liệu được nêu từ điểm (i) đến điểm (v) của điều này; và
- (vii) Các tài liệu khác có liên quan để hoàn tất Giao Dịch Bảo Đảm (nếu có phát sinh).

(các thỏa thuận, hợp đồng và tài liệu quy định tại Điều 3 này được gọi chung là "**Các Tài Liệu Giao Dịch Bảo Đảm**").

ARTICLE 3. To approve transaction documents

To approve the execution and performance of the agreements, contracts and other documents related to the Security as provided in the Article 1 and the Article 2 under this Resolution (the "**Secured Transactions**"), including but not limited to:

- (i) Security Management Contracts;
- (ii) Security Contracts;

Handwritten signature

- (iii) *Payment guarantee agreement;*
- (iv) *Secured transactions registration documents at the secured transaction registration office;*
- (v) *Account management contract (if applicable);*
- (vi) *Documents of amendment, supplement, termination or replacement (if any) referred to in subparagraphs (i) through (iv) of this article.*
- (vii) *Other documents are for completing the pledge and/or mortgage of the Collateral Assets and payment obligation for guarantee transaction (If any)*

(the agreements, contracts and documents referred to in this Article 3 are collectively referred to as the "Secured Transaction Documents").

ĐIỀU 4. Phê duyệt việc giao cho Phó Giám đốc Ban Tài chính Kế toán căn cứ tình hình cụ thể chịu trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện các công việc sau đây phù hợp với Phương Án Phát Hành, Nghị Quyết 24 và Nghị quyết này:

- (a) Triển khai và quyết định các vấn đề liên quan đến việc thực hiện Giao Dịch Bảo Đảm; quyết định các điều kiện và điều khoản cụ thể, tổ chức thực hiện và tiến hành mọi công việc cần thiết khác để hoàn tất và đảm bảo hiệu lực của Giao Dịch Bảo Đảm trên cơ sở các nội dung đã được phê duyệt tại Nghị quyết này;
- (b) Thương lượng, quyết định nội dung, quyết định sửa đổi, bổ sung các điều khoản và điều kiện cụ thể của Các Tài Liệu Giao Dịch Bảo Đảm;
- (c) Ký kết, chuyển giao và thực hiện tất cả Các Tài Liệu Giao Dịch Bảo Đảm;
- (d) Quyết định các vấn đề liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm, bao gồm nhưng không giới hạn ở giá trị Tài Sản Bảo Đảm; việc thay thế, bổ sung, phân bổ giá trị bảo đảm và rút một phần hoặc toàn bộ Tài Sản Bảo Đảm; việc chia sẻ Tài Sản Bảo Đảm; các điều khoản và điều kiện và việc ký kết các hợp đồng bảo đảm và các tài liệu liên quan; sửa đổi, bổ sung các hợp đồng bảo đảm và các tài liệu liên quan đó (nếu có); và thực hiện các thủ tục để hoàn tất Giao Dịch Bảo Đảm.
- (e) Tất cả các công việc, thủ tục và/hoặc hành động cần thiết khác để hoàn thành các công việc được nêu tại điểm (a) đến điểm (d) của điều này phù hợp với quy định của pháp luật và điều lệ của Công Ty.
- (f) Trong quá trình thực hiện các nội dung công việc từ Điểm (a) đến Điểm (e) Điều này, Phó Giám đốc Ban Tài chính Kế toán được sử dụng con dấu của Công Ty để đóng trên các tài liệu/văn kiện đã phê duyệt/ban hành ký kết.

ARTICLE 4. *To approve the delegation and authorization for Deputy Director of Finance and Accounting Department to fully decide and take responsibility to conduct the operation of the following tasks, in accordance with the Issuance Plan, the Resolution 24 and this Resolution:*

- (a) *To implement and resolve the matters related to performing the Secured Transactions, resolving the terms and conditions, carrying out all necessary tasks to complete effectively the Secured Transactions in accordance with approved content of this Resolution;*
- (b) *To negotiate, decide on the content, amendment and supplement of specific terms*

and conditions on the Secured Transaction Documents;

- (c) To sign, deliver and execute the Secured Transaction Documents;
- (d) To resolve the matters related to the Secured Transactions, including but not limited to value of the Secured Assets; replacement, supplement, allocation of the Secured Assets value and the withdrawal of the Secured Assets in part or in whole; the sharing of the Secured Assets; terms and conditions, and the completion of security contracts and other related documents; adjusting and amending the security contracts and other related documents (if any); and to conduct the procedures to complete the pledge and/or mortgage of the Collaterals for the Secured Transaction.
- (e) To perform all necessary tasks, procedures and action in order to successfully complete tasks as mentioned in point (a) and point (d) of this article, complying with the law regulation and the Company's charter.
- (f) During the execution of the scope of work from point (a) to point (e), Deputy Head of Finance and Accounting Department is allowed to use the Company seal to stamp in the documents/papers to approve/issue/sign in.

ĐIỀU 5. Các thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, các Phòng/Ban và các cá nhân khác có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

ARTICLE 5. The BOD members, the Board of Management and Departments, related persons will be responsible to perform this Resolution.

ĐIỀU 6. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

ARTICLE 6. 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 BOARD



BÙI XUÂN HUY

