

Số/No.: 36./2023-NQ.HĐQT-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 05 năm 2023  
Ho Chi Minh City, ..... May 25<sup>th</sup>, 2023

**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<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 dated 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 Hội đồng Quản trị Công Ty ("**HDQT**") 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<sup>st</sup>, 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 HDQT 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<sup>th</sup>, 2022 approved changing the nature of the Bonds ("**Resolution 24**");
- Nghị quyết của HDQT số 130/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 28/11/2022 ("**Nghị Quyết 130**") về bổ sung tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ thanh toán của Công Ty liên quan đến Trái Phiếu NVLB2123012; và  
The Resolution of the BOD No. 130/2022-NQ.HĐQT-NVLG dated November 28<sup>th</sup>, 2022 ("**Resolution 130**") regarding the additional security interests for payment obligation of Company related to the Bond NVLB2123012 ; and
- Biên bản họp của HDQT số 30./2023-BB.HĐQT-NVLG ngày 25 tháng 05 năm 2023.  
The Meeting minutes of the BOD of the Company No. 30./2023-BB.HĐQT-NVLG dated May 25<sup>th</sup>, 2023,  
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 và Nghị Quyết 130.  
Capitalized terms used in this Resolution, unless otherwise defined in this Resolution, shall have the same meaning as provided in Resolution 24 and Resolution 130.

**QUYẾT NGHỊ**

**RESOLVE**

**ĐIỀU 1.** Thông qua việc thế chấp bổ sung tài sản thuộc sở hữu của bên thứ ba ("**Bên Bảo Đảm**") để bảo đảm cho các nghĩa vụ thanh toán của Công Ty liên quan đến Trái Phiếu

*[Handwritten signature]*

NVLB2123012, chi tiết như sau:

- Bền 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 lần đầu ngày 04/07/2008 và được sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm (“Delta – Valley”).
- Tài Sản Bảo Đảm: Động sản và quyền tài sản phát sinh từ Phân Khu C 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 C**” có nghĩa là phân khu nằm trên các lô đất có ký hiệu K8-1, K5-1, K5-CX1, K6-1, K6-CX1, K6-2, K6-CX2, K7-1, K7-CX1 trên bản vẽ Quyết Định 1/500 (riêng khu đất K7-CX1 chỉ bao gồm các sản phẩm bất động sản diện tích khoảng 1.039 m<sup>2</sup> và tiếp giáp đường D5-Z2 trên bản vẽ đính kèm Quyết Định 1/500), nhưng không bao gồm: (i) các sản phẩm bất động sản thuộc Phân Khu C tiếp giáp đường D3-Z2-K6 trên bản vẽ đính kèm Quyết Định 1/500 và (ii) các sản phẩm bất động sản thuộc Phân Khu C mà các đơn vị thực hiện dịch vụ tư vấn và/hoặc môi giới ký kết với Công ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận 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 của Nghị Quyết này (“**Phân Loại Trừ**”) với điều kiện tổng số lượng sản phẩm bất động sản của Phân Loại Trừ không vượt quá 48 sản phẩm và diện tích khuôn viên đất của các sản phẩm bất động sản thuộc Phân Loại Trừ không vượt quá 13.600 m<sup>2</sup>.

“**Quyết Định 1/500**” có nghĩa là quyết định số 8441/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Tỉnh Bình Thuận 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, thay thế, bổ sung được cơ quan Nhà nước ban hành tại từng thời điểm.

ARTICLE 1. To approve additional mortgaged asset owned by third party (“**Guarantor**”) 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 4<sup>th</sup>, 2008 as amended from time to time (“**Delta – Valley**”)
- **Secured Assets:** movable assets and property rights arising in connection with

*Subdivision C 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/QD-UBND granted by Binh Thuan Provincial People's Committee on April 16<sup>th</sup>, 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/QD-UBND dated 31/12/2019 granted by Binh Thuan Provincial People's Committee to approve the detailed master plan for the Ocean Valley Tourism Complex Project as amended from time to time.*

*"Subdivision C" means subdivision comprising land plots No K8-1, K5-1, K5-CX1, K6-1, K6-CX1, K6-2, K6-CX2, K7-1, K7-CX1 (for land plot K7-CX1, only included real estate products with an area of about 1,039 m<sup>2</sup> and adjacent to road D5-Z2 on the drawing attached to detailed master plan 1/500) on the drawing attached to detailed master plan 1/500, but not including (i) real estate products of Subdivision C adjacent to the road D3-Z2-K6 on the drawing attached to detailed master plan 1/500 and (ii) real estate products of Subdivision C that the consulting and/or brokerage service agents signed with Delta-Valley have introduced, consulted, negotiated, or performed in any other similar manner to third parties prior to the date of this Resolution ("Exclusion") provided that the total number of real estate products of the Exclusion does not exceed 48 products and the land area of the real estate products in the Exclusions does not exceed 13,600 m<sup>2</sup>).*

*"Decision 1/500" means Decision No. 8441/QD-UBND dated December 31<sup>st</sup>, 2019 granted by Binh Thuan Provincial People's Committee to approve the detailed master plan for the Ocean Valley Tourism Complex Project as amended from time to time.*

**ĐIỀU 2.** 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 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 2 này được gọi chung là "**Các Tài**")

**Liệu Giao Dịch Bảo Đảm”).**

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

- (i) *Security Management Contracts;*
- (ii) *Security Contracts;*
- (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 2 are collectively referred to as the “Secured Transaction Documents”).*

**ĐIỀU 3.** Phê duyệt việc giao cho Chủ tịch HĐQT, Người đại diện theo pháp luật của Công Ty, Tổng giám đốc, hoặc người được ủy quyền hợp pháp căn cứ vào 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, Nghị Quyết 130 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 Tài Liệu Giao Dịch Bảo Đảm; sửa đổi, bổ sung Các Tài Liệu Giao Dịch Bảo Đảm (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.

**ARTICLE 3.** *To approve the authorization in favour of Chairman of the Board of Directors, the legal representative of the Company, Chief Executive Officer or any person being*

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.*

47  
CÔNG TY  
HẠN  
ĐÃ  
ỐC  
VA  
Ồ C

*mylu*

authorized by the legal representative of the Company, the Chairman of the Board of Directors to fully decide and take responsibility to conduct the operation of the following tasks, in accordance with the Issuance Plan, the Resolution 24, Resolution 130 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 execution of the Secured Transaction Documents; supplement and amending the Secured Transaction Documents (if any); and to conduct the procedures to complete 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.

**ĐIỀU 4.** 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 4.** The BOD members, the Board of Management and Departments, related persons will be responsible to perform 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. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
ON BEHALF OF THE BOD  
CHAIRMAN OF THE BOARD**

