

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

-----o0o-----

Số: 292./2025-CV-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 08 năm 2025

V/v: Đề xuất phương án chuyển đổi nợ Trái
phiếu và kế hoạch thanh toán

Kính gửi: - Người sở hữu trái phiếu của Trái phiếu mã NVLH2123013 (“**Quý Trái Chủ**”)
- Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta Việt Nam (“**Quý Công ty**”)

Lời đầu tiên, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va với vai trò là Tổ Chức Phát Hành của trái phiếu mã NVLH2123013 (“**Trái Phiếu**”) trân trọng kính gửi lời chào, lời cảm ơn đến Quý Trái Chủ và Quý Công ty về sự hỗ trợ, đồng hành và chia sẻ trong suốt thời gian vừa qua.

Kể từ cuối năm 2022 đến nay, nền kinh tế nói chung và thị trường bất động sản nói riêng đã và đang đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức, ảnh hưởng đáng kể đến hoạt động sản xuất – kinh doanh của phần lớn doanh nghiệp. Trước bối cảnh đó, để duy trì và khôi phục hoạt động kinh doanh, qua đó tạo nền tảng cho việc thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ đối với Quý Trái chủ, khách hàng và các bên liên quan, Tổ Chức Phát Hành đã và đang nỗ lực triển khai các giải pháp thiết thực:

- Tập trung hoàn thiện thủ tục pháp lý nhằm sớm triển khai các bước tiếp theo trong thi công các dự án trọng điểm;
- Đẩy mạnh tiến độ xây dựng, bàn giao sản phẩm để thúc đẩy thu tiền, từng bước ổn định và phát triển hoạt động kinh doanh;
- Cơ cấu, huy động vốn mới tài trợ cho dự án từ các Ngân hàng và các định chế tài chính.

Theo đó, các dự án trọng điểm của Tổ Chức Phát Hành đã ghi nhận nhiều bước tiến tích cực về pháp lý và nguồn vốn triển khai xây dựng dự án. Cụ thể:

- Các dự án thuộc cụm Aqua City có phê duyệt 1/500 vào ngày 16/06/2025;
- Dự án NovaWorld Phan Thiết nhận được quyết định cho phép chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang hình thức thuê đất trả tiền một lần cho toàn bộ thời gian thuê vào ngày 27/06/2025 của UBND tỉnh Bình Thuận và dự kiến đến cuối năm 2025 sẽ có thông báo đóng tiền đất một lần;
- Các Ngân hàng đang tiến hành cấp hạn mức tín dụng cho công tác triển khai xây dựng dự án.

Song song đó, Tổ Chức Phát Hành vẫn nỗ lực và kiên trì triển khai đồng thời nhiều giải pháp nhằm thực hiện nghĩa vụ đối với Quý Trái chủ, bao gồm: thanh toán một phần nghĩa vụ trái phiếu, xử lý tài sản bảo đảm, hoán đổi nợ trái phiếu bằng tài sản khác và xin gia hạn thời gian thanh toán.

Việc triển khai chiến lược tái cấu trúc đã mang lại những tín hiệu tích cực trong hoạt động sản xuất kinh doanh, đặc biệt về vấn đề pháp lý dự án. Tuy nhiên thị trường bất động sản chưa thực sự có những chuyển biến rõ rệt, nhiều nhà đầu tư và người mua có tâm lý chờ đợi, quan sát thị trường trước khi quyết định và các dự án có độ trễ của dòng tiền thu từ bán hàng do dự án cần được triển khai xây dựng trên thực địa. Tổ Chức Phát Hành ước tính cần tối thiểu 24 tháng kể từ khi hoàn tất pháp lý dự án đến khi có dòng tiền thặng dư để thanh toán cho Quý Trái chủ. Vì vậy, với mong muốn đảm bảo nghĩa vụ thanh toán sớm hơn, Tổ Chức Phát Hành trân trọng đề xuất tới Quý Trái chủ các phương án thanh toán nghĩa vụ như sau:



- 1. Phương án 1:** Phát hành cổ phiếu để chuyển đổi toàn bộ dư nợ gốc Trái phiếu mà Trái chủ đang nắm giữ
- a. Trình tự thực hiện phương án:
- Các trái chủ có ý kiến đồng ý (theo Phiếu Ý Kiến đính kèm) sẽ thực hiện ký văn bản thỏa thuận chuyển đổi Nợ Gốc Trái Phiếu thành Khoản Vay.
 - Sau đó, Khoản Vay sẽ được chuyển đổi thành cổ phiếu NVL căn cứ theo Tờ trình HĐQT số 50/2025-TTr-NVLG ngày 06/08/2025 đã được ĐHĐCĐ thông qua Nghị quyết số 20/2025-NQ.ĐHĐCĐ.NVLG ngày 07/08/2025. Để làm rõ, việc chuyển đổi thành cổ phiếu NVL phải được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phương án phát hành cổ phần của Tổ Chức Phát Hành.
- b. Chi tiết cổ phiếu được chuyển đổi:
- Tổ chức phát hành: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va;
 - Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va;
 - Mã chứng khoán: NVL – niêm yết tại HOSE;
 - Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông;
 - Hình thức phát hành: Phát hành cổ phiếu phổ thông để hoán đổi toàn bộ dư nợ gốc Trái phiếu do Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va phát hành;
 - Giá phát hành: 40.000 đồng/cổ phiếu (Bằng chữ: Bốn mươi nghìn đồng cho một cổ phần);
 - Tỷ lệ hoán đổi: 40.000 : 1 (40.000 đồng dư nợ gốc Trái phiếu sẽ hoán đổi thành 01 cổ phần NVL phát hành mới);
 - Thời gian thực hiện: Dự kiến trong năm 2026.
- c. Chấp thuận giải chấp Tài Sản Bảo Đảm tương ứng với giá trị giảm dư nợ gốc Trái phiếu đã được chuyển đổi thành Khoản Vay.
- d. Kế hoạch thanh toán lãi Trái Phiếu:
- Tổ Chức Phát Hành xin gia hạn thời gian thanh toán lãi Trái Phiếu chưa được thanh toán thêm 24 tháng kể từ ngày chuyển đổi Nợ Gốc Trái Phiếu thành Khoản Vay.
 - Và miễn toàn bộ lãi phạt chậm thanh toán của Trái phiếu cho đến ngày chuyển đổi Nợ Gốc Trái Phiếu thành Khoản Vay.
 - Và không áp dụng lãi của Khoản Vay kể từ thời điểm chuyển đổi Nợ Gốc Trái Phiếu thành Khoản Vay cho đến ngày hoàn tất hoán đổi cổ phần NVL.
- 2. Phương án 2:**
- a. Gia hạn thời gian hoàn tất thanh toán Trái Phiếu thêm 24 tháng kể từ ngày 16/03/2025, theo đó ngày hoàn tất thanh toán Trái Phiếu là ngày 16/03/2027 (“Ngày Hết Hạn”); và không áp dụng lãi phạt chậm thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu trong suốt thời gian gia hạn này.
- b. Kế hoạch thanh toán gốc Trái Phiếu: vào mỗi kỳ thanh toán lãi Trái Phiếu theo quy định tại Các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành thực hiện thanh toán một phần nợ gốc bằng 20% tổng số tiền lãi của mỗi kỳ thanh toán. Đối với phần dư nợ gốc còn lại, Tổ Chức Phát Hành sẽ thanh toán một lần vào Ngày Hết Hạn.
- c. Kế hoạch thanh toán lãi Trái Phiếu (bao gồm phần tiền lãi Trái Phiếu mà Tổ Chức Phát Hành chưa thanh toán phát sinh trước thời điểm Quý Trái Chủ chấp thuận gia hạn theo mục (a) của Phương án 2 theo văn bản này và toàn bộ tiền lãi phát sinh cho đến Ngày Hết Hạn): Tổ Chức Phát Hành sẽ thanh toán vào Ngày Hết Hạn; và việc thanh toán, phương thức thanh toán sẽ được thực hiện theo thỏa thuận giữa Quý Trái Chủ và Tổ Chức Phát Hành tại thời điểm thực hiện thanh toán.

d. Miễn toàn bộ lãi phạt chậm thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu đối với khoảng thời gian trước thời điểm Quý Trái Chủ chấp thuận gia hạn tại mục (a) của Phương án 2 theo văn bản này.

3. Phương án 3: Thanh toán nghĩa vụ trái phiếu bằng các nguồn thu và tài sản khác như bất động sản/quyền tài sản phát sinh liên quan đến bất động sản như:

- a. Bất động sản từ nguồn thặng dư của các dự án, để làm rõ nguồn thặng dư từ các dự án này là nguồn thu/sản phẩm còn lại sau khi chủ đầu tư và các bên liên quan đã hoàn tất việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ tài chính phát sinh từ và liên quan đến dự án tính đến thời điểm Tổ Chức Phát Hành thực hiện thanh toán dư nợ Trái Phiếu cho Quý Trái Chủ;
- b. Dịch vụ kỳ nghỉ tại các khu liên kết thuộc hệ thống Nova Hotel & Resort World (Global Vacation Membership - GVM).

Trường hợp Quý Trái Chủ có nhu cầu cập nhật thông tin từ Tổ Chức Phát Hành, vui lòng liên hệ theo số điện thoại và/hoặc email như bên dưới để được cung cấp thông tin:

- Email: nvlg.cskhtraiphieu@novaland.com.vn
- Hotline: 0903 800 880

Tổ Chức Phát Hành hy vọng rằng Quý Trái Chủ ghi nhận những nỗ lực không ngừng nghỉ và thấu hiểu với những khó khăn mà Tổ Chức Phát Hành gặp phải để tiếp tục tin tưởng, đồng hành và chấp thuận với các phương án nêu trên.

Trân trọng cảm ơn và kính chào./

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu văn thư.



DUY VĂN BẮC
TỔNG GIÁM ĐỐC



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc

PHIẾU LẤY Ý KIẾN CỦA NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU

(Trái phiếu mã NVLH2123013 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va)

(Theo các Phương án của Công văn số 292/2025-CV-NVLG ngày 15/08/2025)

Tên Trái chủ:

CCCD/Căn cước/Hộ chiếu/ĐKKD:

Ngày cấp:

Nơi cấp:

Đại diện pháp luật (Áp dụng cho trường hợp Trái chủ là Tổ chức):

Số lượng trái phiếu nắm giữ: trái phiếu

Giá trị Trái phiếu nắm giữ: đồng

Các Phương án xin ý kiến:

Phương án	Đồng ý	Không đồng ý
Phương án 1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Phương án 2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Phương án 3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Ý kiến khác:

Thời hạn lấy ý kiến: Từ ngày 15/08/2025 đến hết ngày 30/09/2025.

Tổ Chức Phát Hành đề nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu gửi phiếu ý kiến (bản gốc) về địa chỉ:

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

- Phòng Trái Phiếu - 0903 800 880
- Địa chỉ: 65 Nguyễn Du, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Email: nvlg.cskhtraiphieu@novaland.com.vn
- Hotline: 0903 800 880 (viber/zalo)

....., ngày tháng năm 2025

TRÁI CHỦ

(Ký, ghi rõ họ tên/đóng dấu)



