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

*Số/No: 363../2026-CV-NVLG*
*V/v CBTT liên quan đến Báo cáo kết quả phát hành và Thông báo thay đổi số lượng cổ phiếu*
*Disclosure of information regarding the issuance result report and Notice of the change in number of shares*

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

*TP. HCM, ngày 20. tháng 11. năm 2026*
*HCMC, November 20, 2026*

# CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG
## *EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE*

**Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước**
**Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM**
**Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội**

*To: State Securities Committee*
*Hochiminh Stock Exchange*
*Hanoi Stock Exchange*

| | | |
|---|---|---|
| 1. Tên tổ chức/*Name of organization* | : | CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA/ *NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION* |
| - Mã chứng khoán/Mã thành viên/ *Stock code/Broker code* | : | NVL |
| - Địa chỉ/*Address* | : | 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, TP. HCM/ *313B – 315 Nam Ky Khoi Nghia, Xuan Hoa Ward, HCMC* |
| - Điện thoại liên hệ/*Tel.* | : | (84) 906 35 38 38 |
| - E-mail: | : | ir@novaland.com.vn |

2. Nội dung thông tin công bố/*Contents of disclosure:*

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 công bố thông tin liên quan đến các văn bản của Công Ty như sau:

- Báo cáo số 361/2026-CV-NVLG ngày 20./11./2026 về kết quả chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi quốc tế thành cổ phiếu;
- Thông báo số 37./2026-TB-NVLG ngày 20./11./2026 về việc thay đổi số lượng cổ phiếu có quyền biểu quyết.

*In accordance with the disclosure requirements ("CBTT") under 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 this disclosure letter regarding the Company's documents, as follows:*

- *Report No. 361/2026-CV-NVLG dated November..20.., 2026 regarding the conversion of convertible bonds into ordinary shares;*
- *Notice No. 37../2026-TB-NVLG dated November .20.., 2026 regarding the change in number of shares with voting rights.*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 20./.11./2026 tại đường dẫn:

https://www.novaland.com.vn/quan-he-dau-tu/cong-bo-thong-tin/van-ban-cong-bo-thong-tin.

*This information was published on the company's website on 20./.11./2026, as in the link:*

https://www.novaland.com.vn/en-US/investor-relations/information-disclosure/announcements.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

*We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

**Tài liệu đính kèm/***Attached documents:*

Theo nội dung thông tin công bố/ *Based on the disclosed information*

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
Date: 2026.11.20 14:40:50 +07'00'

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA**
*NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION*
**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN**
*PERSON IN CHARGE OF INFORMATION DISCLOSURE*

M.S.D.N: 0301444753-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

**VÕ QUỐC ĐỨC**
*VO QUOC DUC*
**GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH**
*CHIEF FINANCIAL OFFICER*

| | |
|---|---|
| **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA**<br>NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION<br>---------- | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**<br>THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM<br>Independence - Freedom - Happiness<br>---------- |
| Số/*No:* 361/2026-CV-NVLG | *TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 11 năm 2026*<br>*Ho Chi Minh City, November 20, 2026* |

**BÁO CÁO KẾT QUẢ CHUYỂN ĐỔI TRÁI PHIẾU THÀNH CỔ PHIẾU**

*REPORT ON THE RESULTS OF BOND-TO-EQUITY CONVERSION*

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

*NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION*

**Kính gửi/*To*: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/*The State Securities Commission***

**Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM/*HoChiMinh Stock Exchange***

## I. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH/*INTRODUCTION OF THE ISSUER*:

1. Tên tổ chức phát hành (đầy đủ): Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

   *Name of the issuer (full name): No Va Land Investment Group Corporation*

2. Tên viết tắt: Novaland Group Corp

   *Abbreviated name: Novaland Group Corp*

3. Địa chỉ trụ sở chính: 313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

   *Head office address: 313B-315 Nam Ky Khoi Nghia Street, Xuan Hoa Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam*

4. Điện thoại: (84) 906 35 38 38 Website: www.novaland.com.vn

   *Tel: (84) 906 35 38 38 Website: www.novaland.com.vn*

5. Vốn điều lệ: 24.038.050.520.000 đồng

   *Charter capital: VND 24,038,050,520,000*

6. Mã cổ phiếu: NVL

   *Stock code: NVL*

7. Nơi mở tài khoản thanh toán: Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – CN Nam Sài Gòn

   *Transaction account opened at Joint Stock Commercial Bank For Foreign Trade Of Vietnam – Nam Sai Gon Branch*

   Số hiệu tài khoản: 018.100.176.4174

   *Account number: 018.100.176.4174*

8. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: mã số doanh nghiệp 0301444753 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp lần đầu ngày 18/09/1992, Sở Tài chính TP.HCM cấp đăng ký thay đổi lần thứ 77 ngày 28/10/2026.

   *Business registration certificate No.0301444753 issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City on September 18, 1992 and the 77th amendment registration issued by the Department of Finance on October 28, 2026.*

   - Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản (thực hiện theo khoản 1 Điều 10 Luật Kinh doanh Bất động sản) (trừ việc đầu tư xây

dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng). Mã ngành: 6810.

*Main business line: Trading in real estate, owner-owned or leased land use rights. Details: Real estate business (under Clause 1, Article 10 of the Law on real estate trading) (except for investment of cementary infrastructure to transfer the land use rights pertaining to infrastructure). Class: 6810.*

- Sản phẩm/dịch vụ chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

*Main product/service: Trading in real estate, owner-owned or leased land use rights.*

9. Giấy phép thành lập và hoạt động *(nếu có theo quy định của pháp luật chuyên ngành)*: Không.

*License of establishment and operation: Not applicable*

## II. THÔNG TIN CHUNG VỀ TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI ĐÃ PHÁT HÀNH/*GENERAL INFORMATION ON THE ISSUED CONVERTIBLE BONDS*:

1. Loại trái phiếu *Type of bonds*: Trái phiếu chuyển đổi quốc tế, không có tài sản đảm bảo/*International convertible bonds, unsecured*

2. Mệnh giá trái phiếu/*Bond par value:*

   - Mệnh giá tại ngày phát hành/*Par value at the issuance date*: 200.000 USD/trái phiếu *(Hai trăm nghìn Đô la Mỹ trên một trái phiếu)*/*USD 200,000/bond (Two hundred thousand US Dollars per bond)*

   - Mệnh giá điều chỉnh (tại ngày chuyển đổi)/*Adjusted par value (at the conversion date)*: 236.622 USD/trái phiếu *(Hai trăm ba mươi sáu nghìn sáu trăm hai mươi hai Đô la Mỹ trên một Trái Phiếu)*/*USD 236,622 per bond (two hundred thirty-six thousand six hundred twenty-two US Dollars per bond)*

   - Giá trị quy đổi VND/*Converted value in VND*: 5.906.085.120 VND/trái phiếu *(Năm tỷ chín trăm lẻ sáu triệu không trăm tám mươi lăm nghìn một trăm hai mươi đồng Việt Nam trên một trái phiếu)*, theo tỷ giá cố định áp dụng tại thời điểm chuyển đổi là 24.960 VND/USD/*VND 5,906,085,120/bond (Five billion nine hundred six million eighty-five thousand one hundred twenty Vietnamese Dong per bond), based on the fixed exchange rate applicable at the conversion date of VND 24,960/USD*

3. Giá bán/*Issue price:* 200.000 USD/trái phiếu *(Hai trăm nghìn Đô la Mỹ trên một trái phiếu)*/*USD 200,000/bond (Two hundred thousand US Dollars per bond)*

4. Khối lượng phát hành/*Issuance volume*: 1.500 trái phiếu *(Một nghìn năm trăm trái phiếu)*/*1,500 bonds (One thousand five hundred bonds)*

5. Hình thức phát hành/ *Issuance method:* Việc chào bán trái phiếu quốc tế chuyển đổi thông qua đại lý phân phối Credit Suisse AG (nay là UBS AG), tại Singapore/ *The international convertible bonds were offered through the distribution agent Credit Suisse AG (now UBS AG) in Singapore*

6. Ngày phát hành/*Issue date*: 16/07/2021/*July 16, 2021*

7. Ngày đáo hạn/*Maturity date*: 16/07/2028/*July 16, 2028*

8. Thời gian thanh toán tiền mua trái phiếu/*Bond subscription payment date*: 16/07/2021/*July 16, 2021*

9. Mục đích phát hành trái phiếu/*Purpose of bond issuance*: Số tiền thu được từ đợt chào bán trái phiếu chuyển đổi quốc tế là 300.000.000 USD sẽ được sử dụng để: (1) Bổ sung nguồn vốn cho hoạt động đầu tư, hoạt động kinh doanh và các hoạt động khác của Doanh Nghiệp Phát Hành và các công ty thành viên phù hợp với quy định pháp luật; (2) Bổ sung nguồn vốn cho hoạt động đầu tư, hoạt động kinh doanh và các hoạt động khác của Doanh Nghiệp Phát Hành (bao gồm việc thanh toán các khoản phí và chi phí cho các bên có liên quan đến đợt phát hành trái phiếu này, cụ thể: (i) Thanh toán các khoản phí và chi phí cho các bên có liên quan đến đợt phát hành trái phiếu này; (ii) Tăng vốn Công ty Cổ phần Nova Hospitality; (iii) Tăng vốn Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn; (iv) Tăng vốn Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va./ *The*

*proceeds from the issuance of the international convertible bonds, amounting to USD 300,000,000, shall be used for: (1) Supplementing capital for investment activities, business operations and other activities of the Issuer and its subsidiaries in compliance with applicable laws; (2) Supplementing capital for investment activities, business operations and other activities of the Issuer, including: (i) Payment of fees and expenses related to the bond issuance; (ii) Capital increase of Nova Hospitality Joint Stock Company; (iii) Capital increase of Saigon Housing and Infrastructure Investment Development Company Limited; (iv) Capital increase of No Va Real Estate Investment Joint Stock Company.*

10. Tổng khối lượng trái phiếu chuyển đổi đã phát hành/*Total number of convertible bonds issued*: 1.500 trái phiếu *(Một nghìn năm trăm trái phiếu)/1,500 bonds (One thousand five hundred bonds)*

11. Tổng giá trị trái phiếu chuyển đổi đã phát hành (theo mệnh giá tại ngày phát hành)/*Total value of convertible bonds issued (at par value on the issue date)*: 300.000.000 USD *(Ba trăm triệu Đô la Mỹ)/USD 300,000,000 (Three hundred million US dollars)*

12. Lãi suất/*Interest rate*: 5,25%/năm *(Năm phẩy hai mươi lăm phần trăm trên một năm)/5.25%/year (Five point twenty-five percent per year)*

13. Kỳ hạn/*Tenor*: 7 năm/*7 years (Bảy năm/Seven years)*

14. Nguyên tắc trả lãi và gốc/*Principles of interest and principal repayment*:

- Phương thức thanh toán lãi/*Interest payment method*: Lãi trái phiếu sẽ được thanh toán nửa năm một lần (6 tháng/lần)/*Bond interest shall be paid on a semi-annual basis (once every 6 months)*

- Phương thức thanh toán gốc/*Principal repayment method*: Tiền gốc trái phiếu sẽ được thanh toán một lần vào ngày đáo hạn (trừ khi trái phiếu được mua lại trước hạn hoặc trường hợp thực hiện quyền chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu theo như quy định tại các điều kiện và điều khoản của trái phiếu)/*The bond principal shall be repaid in a lump sum on the maturity date (unless the bonds are redeemed prior to maturity or converted into shares in accordance with the terms and conditions of the bonds)*

15. Nguyên tắc chuyển đổi thành cổ phiếu/*Principles of conversion into equity*:

- Tỷ lệ chuyển đổi/*Conversion ratio*: 173.708 cổ phiếu/trái phiếu *(Một trăm bảy mươi ba nghìn bảy trăm lẻ tám cổ phiếu phổ thông trên một trái phiếu)*. Tỷ lệ này đã được điều chỉnh theo Giá chuyển đổi/*173,708 shares/bond (One hundred seventy-three thousand seven hundred eight ordinary shares per Bond). This ratio has been adjusted based on the Conversion Price.*

- Thời gian chuyển đổi/*Conversion period*: Có thể chuyển đổi thành cổ phiếu theo lựa chọn của Trái chủ tại bất kỳ thời điểm nào bắt đầu từ ngày thứ 41 sau ngày hoàn tất việc phát hành trái phiếu cho đến 10 ngày trước Ngày Đến Hạn của trái phiếu (bao gồm cả hai ngày này), hoặc nếu trái phiếu được Doanh Nghiệp Phát Hành đề nghị mua lại trước hạn, 10 ngày làm việc trước ngày mua lại trước hạn đó, hoặc nếu trái chủ yêu cầu mua lại trước hạn theo các điều khoản và điều kiện trái phiếu, 01 ngày làm việc trước ngày trái chủ gửi yêu cầu, trừ trường hợp trái phiếu bị hủy bỏ theo các điều khoản và điều kiện trái phiếu/ *The bonds may be converted into shares at the bondholder's option at any time commencing from the 41st day after the completion of the bond issuance up to 10 days prior to the Maturity Date (both dates inclusive), or: (i) in the event that the Issuer offers to redeem the bonds prior to maturity, 10 business days prior to such early redemption date; or (ii) in the event that the bondholder exercises the right to early redemption in accordance with the terms and conditions of the bonds, 01 business day prior to the date on which the bondholder submits such request, except where the bonds are cancelled in accordance with the terms and conditions of the bonds.*

- Giá chuyển đổi/*Conversion price*: 34.000 VND/cổ phiếu *(Ba mươi bốn nghìn đồng Việt Nam trên một cổ phiếu)*. Giá chuyển đổi này đã được điều chỉnh giảm tương ứng với mức giảm của giá cổ phiếu theo điều khoản Điều chỉnh giá chuyển đổi/*VND 34,000/share (Thirty-four thousand Vietnamese Dong per share). This conversion price has been adjusted downward in line with the decrease in the share price pursuant to the Conversion Price Adjustment provisions.*

## III. PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU ĐỂ CHUYỂN ĐỔI TRÁI PHIẾU/*SHARE ISSUANCE PLAN FOR THE CONVERSION OF THE BONDS:*

*(Việc chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu được thực hiện theo phương án phát hành trái phiếu chuyển đổi quốc tế đã được thông qua tại các nghị quyết: Nghị quyết HĐQT số 87/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 07/07/2021, Nghị quyết HĐQT số 03/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 07/01/2022, Nghị quyết HĐQT số 13/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 19/01/2022, Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2024-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 07/02/2024, Nghị quyết HĐQT số 28/2024-NQ.HĐQT-NVLG ngày 05/07/2024, Nghị quyết ĐHĐCĐ số 12/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 24/04/2025, Nghị quyết HĐQT số 45/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 30/07/2025, Nghị quyết HĐQT số 01/2026-NQ.HĐQT-NVLG ngày 05/01/2026, Nghị quyết ĐHĐCĐ số 10/2026-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 23/04/2026, Nghị quyết HĐQT số 29/2026-NQ.HĐQT-NVLG ngày 17/07/2026 và Nghị quyết HĐQT số 46/2026-NQ.HĐQT-NVLG ngày 16/11/2026/The conversion of bonds into shares was carried out in accordance with the plan for the issuance of international convertible bonds as approved under the following resolutions: Resolution of the Board of Directors No. 87/2021-NQ.HĐQT-NVLG dated July 7, 2021; Resolution of the Board of Directors No. 03/2022-NQ.HĐQT-NVLG dated January 7, 2022; Resolution of the Board of Directors No. 13/2022-NQ.HĐQT-NVLG dated January 19, 2022; Resolution of the General Meeting of Shareholders No. 01/2024-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG dated February 7, 2024; Resolution of the Board of Directors No. 28/2024-NQ.HĐQT-NVLG dated July 5, 2024; Resolution of the General Meeting of Shareholders No. 12/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG dated April 24, 2025; Resolution of the Board of Directors No. 45/2025-NQ.HĐQT-NVLG dated July 30, 2025, Resolution of the Board of Directors No. 01/2026-NQ.HĐQT-NVLG dated January 5, 2026, Resolution of the General Meeting of Shareholders No. 10/2026-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG dated April 23, 2026, Resolution of the Board of Directors No. 29/2026-NQ.HĐQT-NVLG dated July 27, 2026 and Resolution of the Board of Directors No. 46/2026-NQ.HĐQT-NVLG dated November 16, 2026.)*

1. Tên trái phiếu/*Name of the bonds*: Trái phiếu chuyển đổi quốc tế của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va/*International convertible bonds of No Va Land Investment Group Joint Stock Company*
2. Mã trái phiếu/*Bond code:* NVLD2126009
3. Số lượng trái phiếu được chuyển đổi/*Total number of bonds converted*: 16 trái phiếu (*Mười sáu trái phiếu*)/ *16 bonds (Sixteen bonds)*
4. Tỷ lệ chuyển đổi/*Conversion ratio*: 173.708 cổ phiếu/trái phiếu *(Một trăm bảy mươi ba nghìn bảy trăm lẻ tám cổ phiếu trên một Trái Phiếu)/ 173,708 shares/bond (One hundred seventy-three thousand seven hundred eight ordinary shares per Bond)*
5. Tên cổ phiếu/*Name of shares*: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va/*Shares of No Va Land Investment Group Joint Stock Company*
6. Loại cổ phiếu/*Type of shares*: Cổ phiếu phổ thông/*Ordinary Share*
7. Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành/*Expected number of shares to be issued*: 2.779.328 cổ phiếu *(Hai triệu bảy trăm bảy mươi chín nghìn ba trăm hai mươi tám cổ phiếu)/ 2,779,328 shares (Two million seven hundred seventy-nine thousand three hundred twenty-eight shares)*
8. Giá chuyển đổi/*Conversion price*: 34.000 đồng/cổ phiếu (*Ba mươi tư nghìn đồng Việt Nam trên một cổ phiếu*), theo tỷ giá cố định tại thời điểm chuyển đổi là 24.960 đồng/USD (*Hai mươi bốn nghìn chín trăm sáu mươi đồng Việt Nam trên một Đô la Mỹ*)/*VND 34,000/share (Thirty-four thousand Vietnam Dong per share), at the fixed exchange rate of VND 24,960/USD (Twenty-four thousand nine hundred sixty Vietnamese Dong per US Dollar) proposed to apply upon the conversion.*
9. Ngày kết thúc đợt phát hành/*Offering Completion Date*: 16/11/2026/ *November 16, 2026*
10. Ngày dự kiến chuyển giao cổ phiếu/*Expected Date of Share Transfer*: Trong tháng 12/2026 hoặc tháng 01/2027 sau khi Công ty hoàn tất thủ tục đăng ký và niêm yết bổ sung/ *In December 2026 or January 2027, after the Company completes the procedures for additional share registration and listing.*

## IV. KẾT QUẢ THỰC HIỆN CHUYỂN ĐỔI TRÁI PHIẾU THÀNH CỔ PHIẾU/*RESULTS OF BOND-TO-EQUITY CONVERSION*:

### a) Kết quả phát hành cổ phiếu/*Share issuance results*

1. Số cổ phiếu đã phát hành/*Number of shares issued*: 2.779.328 cổ phiếu, tương ứng 100% tổng số cổ phiếu dự kiến phát hành/ *2,779,328 shares, representing 100% of the total number of shares expected to be issued*

2. Tổng số cổ phiếu sau đợt phát hành (tại ngày 16/11/2026)/*Total number of shares after the issuance (as of November 16, 2026)*: 2.406.584.380 cổ phiếu, trong đó/ *2,406,584,380 shares, including:*

   - Số lượng cổ phiếu đang lưu hành/*Number of outstanding shares*: 2.406.584.380 cổ phiếu/ *2,406,584,380 shares.*

   - Số lượng cổ phiếu quỹ/*Number of treasury shares*: 0 cổ phiếu/ *0 shares.*

### b) Kết quả thực hiện chuyển đổi trái phiếu/*Results of Bond Conversion*

1. Tổng khối lượng trái phiếu đã chuyển đổi đợt này/*Total number of bonds converted in this tranche*: 16 trái phiếu (Mười sáu trái phiếu)/ *16 bonds (Sixteen bonds)*

2. Tổng giá trị trái phiếu đã chuyển đổi đợt này (theo mệnh giá điều chỉnh)/*Total value of bonds converted in this tranche (based on the adjusted par value):* 3.785.952 USD *(Ba triệu bảy trăm tám mươi lăm nghìn chín trăm năm mươi hai Đô la Mỹ)*, tương đương 94.497.361.920 đồng *(Chín mươi bốn tỷ bốn trăm chín mươi bảy triệu ba trăm sáu mươi mốt nghìn chín trăm hai mươi đồng Việt Nam)* theo tỷ giá cố định tại thời điểm chuyển đổi là 24.960 đồng/USD *(Hai mươi bốn nghìn chín trăm sáu mươi đồng Việt Nam trên một Đô la Mỹ)/USD 3,785,952 (Three million seven hundred eighty-five thousand nine hundred fifty-two US Dollars), equivalent to VND 94,497,361,920 (Ninety-four billion four hundred ninety-seven million three hundred sixty-one thousand nine hundred twenty Vietnamese Dong), based on the fixed exchange rate at the conversion date of VND 24,960/USD (Twenty-four thousand nine hundred sixty Vietnamese Dong per US Dollar)*

3. Tỷ lệ chuyển đổi/*Conversion ratio*: 173.708 cổ phiếu/trái phiếu *(Một trăm bảy mươi ba nghìn bảy trăm lẻ tám cổ phiếu trên một Trái Phiếu)/ 173,708 shares/bond (One hundred seventy-three thousand seven hundred eight ordinary shares per Bond)*

4. Số lượng cổ phiếu đã được chuyển đổi/*Number of shares converted*: 2.779.328 cổ phiếu *(Hai triệu bảy trăm bảy mươi chín nghìn ba trăm hai mươi tám cổ phiếu)/ 2,779,328 shares (Two million seven hundred seventy-nine thousand three hundred twenty-eight shares)*

5. Tổng giá trị cổ phiếu đã được chuyển đổi/*Total value of shares converted*: 27.793.280.000 VND *(Hai mươi bảy tỷ bảy trăm chín mươi ba triệu hai trăm tám mươi nghìn đồng Việt Nam)/VND 27,793,280,000 (Twenty-seven billion, seven hundred ninety-three million, two hundred eighty thousand Vietnamese Dong)*

6. Tổng số trái phiếu được chuyển đổi chiếm 1,07% tổng số trái phiếu chuyển đổi đã phát hành (1.500 trái phiếu)/ *The converted bonds represent 1.07% of the total number of issued convertible bonds (1,500 bonds)*

7. Ngày chuyển đổi/*Conversion date*: 16/11/2026/ *November 16, 2026*

8. Ngày chốt danh sách trái chủ để chuyển đổi/*Record date for determining bondholders eligible for conversion*: 16/11/2026/ *November 16, 2026*

9. Ngày nhận được thông báo chuyển đổi từ Trái chủ/*Dates of receipt of conversion notices from bondholders*: 06/11/2026/ *November 6, 2026*

| Đối tượng/*Subject* | SL trái phiếu sở hữu (trái phiếu)/ *Number of bonds held (bonds)* | SL trái phiếu được chuyển đổi (trái phiếu)/ *Number of bonds converted (bonds)* | SL cổ phiếu được chuyển đổi từ trái phiếu (cổ phiếu)/*Number of shares converted from bonds (shares)* | | | Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu trên tổng số cổ phiếu được chuyển đổi (%)/ *Shareholding ratio over total converted shares (%)* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Hạn chế chuyển nhượng/ *Restricted* | Phổ thông/ *Ordinary* | Tổng cộng/ *Total* | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6=4+5 | 7 |
| **I. Cổ đông đặc biệt/** *Special Shareholders* | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| 1. Hội đồng quản trị/ *Board of Directors*<br>*Trong đó/In which:*<br>*- Nước ngoài/Foreign*<br>*- Trong nước/Domestic* | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2. Ban kiểm soát/ *Board of Supervisors* | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3. Ban Giám đốc/*Board of Management* | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4. Giám đốc tài chính/*Chief Financial Officer* | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5. Kế toán trưởng/*Chief Accountant* | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6. Người được uỷ quyền CBTT/*Authorized person for information disclosure* | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **III. Cổ phiếu quỹ/***Treasury Shares* | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **IV. Cổ đông khác/** *Other Shareholders* | **1.335**<br>*1,335* | **16** | **0** | **2.779.328**<br>*2,779,328* | **2.779.328**<br>*2,779,328* | **100%** |
| ***1. Trong nước/*** *Domestic* | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** |
| 1.1 Cá nhân/ *Individuals* | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.2 Tổ chức/ *Organizations*<br>*Trong đó Nhà nước: In which, State ownership* | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ***2. Nước ngoài/*** *Foreign* | **1.335**<br>*1,335* | *16* | ***0*** | **2.779.328**<br>*2,779,328* | **2.779.328**<br>*2,779,328* | **100%** |
| 2.1 Cá nhân/ *Individuals* | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| Đối tượng/*Subject* | SL trái phiếu sở hữu (trái phiếu)/ *Number of bonds held (bonds)* | SL trái phiếu được chuyển đổi (trái phiếu)/ *Number of bonds converted (bonds)* | SL cổ phiếu được chuyển đổi từ trái phiếu (cổ phiếu)/*Number of shares converted from bonds (shares)* | | | Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu trên tổng số cổ phiếu được chuyển đổi (%)/ *Shareholding ratio over total converted shares (%)* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Hạn chế chuyển nhượng/ *Restricted* | Phổ thông/ *Ordinary* | Tổng cộng/ *Total* | |
| 2.2 Tổ chức/ *Organizations* | 1.335<br>*1,335* | 16 | 0 | **2.779.328**<br>*2,779,328* | **2.779.328**<br>*2,779,328* | 100% |
| **CỘNG/*TOTAL*** | **1.335**<br>*1,335* | **16** | **0** | **2.779.328**<br>*2,779,328* | **2.779.328**<br>*2,779,328* | **100%** |

## V. DANH SÁCH CỔ ĐÔNG LỚN SAU ĐỢT CHUYỂN ĐỔI TRÁI PHIẾU/*LIST OF MAJOR SHAREHOLDERS AFTER THE BOND-TO-EQUITY CONVERSION*:

Căn cứ vào Danh sách cổ đông NVL tại ngày 13/11/2026 do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam – chi nhánh TP.Hồ Chí Minh lập, Báo cáo kết quả chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu số …./2026-CV-NVLG ngày …./11/2026, danh sách Cổ đông lớn của Công Ty sau đợt chuyển đổi trái phiếu như sau/*Based on the NVL shareholder list as of November 13, 2026 prepared by the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation – Ho Chi Minh City Branch, and the Report on the Results of Bond-to-Equity Conversion No. …./2026-CV-NVLG dated November …. 2026, the list of the Company's major shareholders after the bond-to-equity conversion is as follows:*

| STT/ *No.* | Cổ đông/ *Shareholder* | Số cổ phiếu/ *Number of shares* | Số CMND/Hộ chiếu/ĐKKD/ *ID/Passport/ Business registration No.* | Ngày cấp/ *Date of issue* | Địa chỉ/*Address* | Tỷ lệ/*Ratio* (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | CÔNG TY CỔ PHẦN DIAMOND PROPERTIES/ *Diamond Properties JSC* | 185.441.709/ *185,441,709* | 0312077569 | 05/12/2012 /*December 5th, 2012* | Khu I, Khu Thương mại - Dịch vụ - Văn phòng, Tầng 2 - Khu Văn phòng, Số 2.01, Cao ốc Văn phòng - Thương mại dịch vụ - Căn hộ The Prince Residence, Số 17-19-21 Nguyễn Văn Trỗi, Phường Phú Nhuận, TP.HCM, Việt Nam/*Zone I, Commercial – Service – Office Area, 2nd Floor – Office Area, Unit No. 2.01, The Prince Residence Commercial–Service–Office–Apartment Building, 17–19–21 Nguyen Van Troi Street, Phu Nhuan Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam.* | 7,706%/ *7.706%* |
| 2 | CÔNG TY CỔ PHẦN NOVAGROUP/ *NovaGroup JSC* | 524.012.715/ *524,012,715* | 0313468212 | 02/10/2015 /*October 2nd, 2015* | 65 Nguyễn Du, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam/*65 Nguyen Du Street, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam.* | 21,774%/ *21.774%* |
| **TỔNG CỘNG/*TOTAL*** | | **709.454.424/** *709,454,424* | | | | **29,480%/** *29.480%* |

## VI. CƠ CẤU VỐN SAU ĐỢT CHUYỂN ĐỔI TRÁI PHIẾU/ *CAPITAL STRUCTURE AFTER THE BOND-TO-EQUITY CONVERSION:*

| STT/*No.* | Danh mục/*Item* | Giá trị (đồng)/*Value (VND)* | Tỷ lệ/*Ratio* (%) |
|---|---|---|---|
| 1 | Cổ đông Nhà nước/*State Shareholders* | 0 | 0 |
| 2 | Cổ đông lớn/*Major Shareholders* | 7.094.544.240.000 | 29,480% |
| 3 | Cổ đông khác/*Other Shareholders* | 16.971.299.560.000 | 70,520% |
| 4 | Cổ phiếu quỹ/*Treasury Shares* | | |
| **Tổng cộng**/*Total* | | **24.065.843.800.000** | **100%** |
| *Trong đó/In which:*<br>*- Trong nước/Domestic* | | 23.142.568.230.000 | 96,164% |
| *- Nước ngoài/Foreign* | | 923.275.570.000 | 3,836% |

## VII. CAM KẾT THỰC HIỆN ĐÚNG PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH VÀ QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT/*COMMITMENT TO COMPLY WITH THE APPROVED OFFERING PLAN AND APPLICABLE LAWS AND REGULATIONS:*

Chúng tôi đảm bảo những thông tin trên đây là đúng sự thật và cam kết thực hiện đúng phương án phát hành và tuân thủ các quy định hiện hành/*We hereby warrant that the above information is true and accurate, and undertake to implement the issuance plan and comply with the prevailing regulations.*

## VIII. TÀI LIỆU GỬI KÈM/*ENCLOSED DOCUMENTS:*

- Nghị quyết HĐQT số 87/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 07/07/2021 phê duyệt các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu/*Resolution of the Board of Directors No. 87/2021-NQ.HĐQT-NVLG dated July 7, 2021 approving the specific terms and conditions of the Bonds;*
- Nghị quyết HĐQT số 03/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 07/01/2022 thông qua việc điều chỉnh giá chuyển đổi và tỷ lệ chuyển đổi đã nêu trong Phương án phát hành Cổ phiếu để chuyển đổi Trái Phiếu đã được thông qua tại Nghị Quyết ĐHĐCĐ số 19/2021-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 07/12/2021/*Resolution of the Board of Directors No. 03/2022-NQ.HĐQT-NVLG dated January 7, 2022 approving the adjustment of the conversion price and conversion ratio as set out in the Plan for Issuance of Shares for Bond Conversion approved under Resolution of the General Meeting of Shareholders No. 19/2021-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG dated December 7, 2021;*
- Nghị quyết HĐQT số 13/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 19/01/2022 thông qua việc điều chỉnh giá chuyển đổi và tỷ lệ chuyển đổi đã nêu trong Phương án phát hành cổ phiếu để chuyển đổi Trái Phiếu đã được thông qua tại Nghị Quyết 03/*Resolution of the Board of Directors No. 13/2022-NQ.HĐQT-NVLG dated January 19, 2022 approving the adjustment of the conversion price and conversion ratio as set out in the Plan for Issuance of Shares for Bond Conversion approved under Resolution 03;*
- Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2024-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 07/02/2024 thông qua Phương án tái cấu trúc, thay đổi và cập nhật một số điều khoản và điều kiện Trái Phiếu/ *Resolution of the General Meeting of Shareholders No. 01/2024-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG dated February 7, 2024, approving the restructuring plan, and the amendment and update of certain terms and conditions of the Bonds.*
- Nghị quyết HĐQT số 28/2024-NQ.HĐQT-NVLG ngày 05/07/2024 thông qua Phương án tái cấu trúc và các điều khoản bổ sung, sửa đổi có hiệu lực từ ngày 05/07/2024 đã nêu trong Phương án tái cấu trúc, thay đổi và cập nhật một số điều khoản và điều kiện Trái Phiếu đã được thông qua tại Nghị quyết của ĐHĐCĐ số 01/2024-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 07/02/2024/ *Resolution of the Board of Directors No. 28/2024-NQ.HĐQT-NVLG dated July 5, 2024 approving the restructuring plan and the additional and amended terms effective from July 5, 2024, as set out in the restructuring plan, amending and updating certain terms and conditions of the Bonds approved under Resolution of the General Meeting of Shareholders No. 01/2024-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG dated February 7, 2024;*

- Nghị quyết ĐHĐCĐ số 12/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 24/04/2025 thông qua phương án tái cấu trúc, sửa đổi và cập nhật các điều khoản và điều kiện của trái phiếu chuyển đổi quốc tế/ *Resolution of the General Meeting of Shareholders No. 12/2025-NQ.DHDCD-NVLG dated April 24, 2025, approving the restructuring plan, and the amendment and update of the terms and conditions of the international convertible bonds.*

- Nghị quyết HĐQT số 45/2025-NQ.HĐQT-NVLG ngày 30/07/2025 thông qua ngày Hiệu lực Sửa đổi của Hợp Đồng Sửa Đổi Và Thay Thế Toàn Bộ Lần Thứ Hai/*Resolution of the Board of Directors No. 45/2025-NQ.HDQT-NVLG dated July 30, 2025 approving the Amendment Effective Date of the Second Amended and Restated Indenture*;

- Nghị quyết HĐQT số 01/2026-NQ.HĐQT-NVLG ngày 05/01/2026 thông qua việc điều chỉnh giá chuyển đổi và tỷ lệ chuyển đổi đã nêu trong Phương án phát hành cổ phiếu để chuyển đổi Trái Phiếu /*Resolution of the Board of Directors No. 01/2026-NQ.HĐQT-NVLG dated January 05, 2026 approving the adjustment of the conversion price and conversion ratio as set out in the Plan for Issuance of Shares for Bond Conversion;*

- Nghị quyết của ĐHĐCĐ số 10/2026-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 23/04/2026 thông qua phương án tái cấu trúc, sửa đổi và cập nhật các điều khoản và điều kiện của trái phiếu chuyển đổi quốc tế/*Resolution of the General Meeting of Shareholders No. 10/2026-NQ.DHDCD-NVLG dated April 23, 2026 approving the plan to restructure, amend and update terms and conditions of international convertible bonds;*

- Nghị quyết HĐQT số 29/2026-NQ.HĐQT-NVLG ngày 17/07/2026 thông qua ngày Hiệu lực Sửa đổi của Hợp Đồng Sửa Đổi Và Thay Thế Toàn Bộ Lần Thứ Ba có hiệu lực từ ngày 16/07/2026/*Resolution of the Board of Directors No. 29/2026-NQ.HĐQT-NVLG dated July 17, 2026 approving the Third Amended and Restated Indenture, effective as of July 16, 2026*;

- Nghị quyết HĐQT số 46/2026-NQ.HĐQT-NVLG ngày 16/11/2026 thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để chuyển đổi Trái Phiếu của Công Ty/*Resolution of the Board of Directors No. 46/2026-NQ.HĐQT-NVLG dated November 16, 2026 approving the plan for issuance of shares for bond conversion of the Company*;

- Công bố thông tin thay đổi số lượng cổ phiếu có quyền biểu quyết đang lưu hành số 37../2026/TB-NVLG ngày 20./11/2026/ *Information disclosure on the change in the number of outstanding voting shares No. 37../2026/TB-NVLG, dated November 20., 2026;*

- Thông báo chuyển đổi (Đại lý chuyển đổi gửi Tổ chức phát hành) và bản dịch/*Conversion notice (from the Conversion Agent to the Issuer) and its translation*;

- Thông báo chuyển đổi (Trái chủ gửi Tổ chức phát hành) và bản dịch/*Conversion notice (from the Bondholders to the Issuer) and its translation.*

***Nơi nhận/Recipients:***

- Như trên/*As above*;

- Lưu/*Archived.*

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

***LEGAL REPRESENTATIVE***

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

***CHIEF EXECUTIVE OFFICER***

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

**DƯƠNG VĂN BẮC**

***DUONG VAN BAC***