

CTCP ĐẦU TƯ DỊCH VỤ  
TÀI CHÍNH HOÀNG HUY  
HOANG HUY INVESTMENT  
FINANCIAL SERVICES JSC

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

Số/No: 43.../2025/TCH-CV

Hải Phòng, ngày 24 tháng 07 năm 2025  
Haiphong, July 24, 2025

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

**Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh**  
**To: Hochiminh Stock Exchange**

1. Tên tổ chức/*Name of organization*: Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy/ *Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company*
  - Mã chứng khoán/ *Stock code*: TCH
  - Địa chỉ/*Address*: 116 Nguyễn Đức Cảnh, Phường Lê Chân, TP. Hải Phòng  
*/ 116 Nguyen Duc Canh, Le Chan Ward, Hai Phong*
  - Điện thoại liên hệ/*Tel.*: 0225 3610 021      Fax: 0225 3955 322
  - E-mail: info@hoanghuy.vn

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy công bố thông tin Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025 và tài liệu kèm theo.

*Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company announces the Resolution of the Annual General Meeting of Shareholders for the fiscal year 2025 and accompanying documents.*

(Đối với trường hợp đính chính hoặc thay thế thông tin đã công bố cần giải trình rõ nguyên nhân đính chính hoặc thay thế)/*In case of correction or replacement of previously disclosed information, explanation is needed*)

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 24/07/2025 tại đường dẫn hoanghuy.vn /*This information was published on the company's website on July 24, 2025, as in the link hoanghuy.vn.*

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:**

Tài liệu tại nội dung thông tin công bố/ Document in Contents of disclosure.

**Đại diện tổ chức**

**Organization representative**

Người uỷ quyền công bố thông tin

Person authorized to disclose information



**Phùng Thị Thu Hương**



**NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN  
NĂM TÀI CHÍNH 2025  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH HOÀNG HUY**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp ngày 17 tháng 6 năm 2020;
- Căn cứ Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019; Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 và các văn bản có liên quan;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy;
- Căn cứ Biên bản Đại hội đồng cổ đông thường niên số 02/2025/BB-ĐHĐCĐ ngày 24/07/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy;

Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy tổ chức tại địa điểm số 116 Nguyễn Đức Cảnh, Phường Lê Chân, Thành phố Hải Phòng (địa điểm Đoàn chủ tịch điều hành Đại hội) và các cổ đông tham gia trực tuyến. Tại thời điểm khai mạc Đại hội, số Cổ đông tham dự là: **57** cổ đông, đại diện cho **407.288.238** cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm tỷ lệ **60,9516%** số lượng cổ phần có quyền biểu quyết của toàn Công ty.

**Đoàn chủ tịch gồm các ông/bà:**

- |                        |                                                               |
|------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 1. Ông: Đỗ Hữu Hạ      | - Chủ tịch Hội đồng Quản trị, Chủ tọa                         |
| 2. Ông: Đỗ Hữu Hưng    | - Thành viên Hội đồng Quản trị, Phó Tổng Giám đốc, Thành viên |
| 3. Bà: Hoàng Thị Huyền | - Tổng Giám đốc, Thành viên                                   |

**Ban thư ký gồm các ông/bà:**

- |                          |              |
|--------------------------|--------------|
| 1. Bà: Đinh Phương Chính | - Trưởng ban |
| 2. Bà: Bùi Thị Nhung     | - Thành viên |

Sau khi nghe báo cáo và tiến hành thảo luận, Đại hội đồng cổ đông đã nhất trí thông qua nghị quyết về các vấn đề sau:





## QUYẾT NGHỊ

**Điều 1. Thông qua Báo cáo kết quả hoạt động của Hội đồng Quản trị năm tài chính 2024 và kế hoạch năm tài chính 2025**

*(Theo báo cáo số 01/2025/BC-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 24/07/2025)*

**Điều 2. Thông qua Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc về kết quả hoạt động kinh doanh năm tài chính 2024 và kế hoạch kinh doanh năm tài chính 2025**

*(Theo báo cáo số 01/2025/BC-TGD của Ban Tổng Giám đốc ngày 24/07/2025)*

**Điều 3. Thông qua Báo cáo kết quả hoạt động của Ban Kiểm soát năm tài chính 2024 và kế hoạch năm tài chính 2025**

*(Theo báo cáo số 01/2025/BC-BKS của Ban Kiểm soát ngày ngày 24/07/2025)*

**Điều 4. Thông qua Báo cáo tài chính năm tài chính 2024 đã được kiểm toán**

*(Theo tờ trình số 04/2025/TT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 24/07/2025)*

**Điều 5. Thông qua phương án phân phối lợi nhuận, chi trả cổ tức năm tài chính 2024 và kế hoạch chi trả cổ tức năm tài chính 2025**

*(Theo tờ trình số 05/2025/TT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 24/07/2025)*

**Điều 6. Thông qua phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm tài chính 2024**

*(Theo tờ trình số 06/2025/TT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 24/07/2025)*

**Điều 7. Thông qua đề xuất lựa chọn đơn vị kiểm toán cho năm tài chính 2025**

*(Theo tờ trình số 02/2025/TT-BKS của Ban Kiểm soát ngày ngày 24/07/2025)*

**Điều 8. Thông qua các hợp đồng và giao dịch với người có liên quan của Công ty**

*(Theo tờ trình số 07/2025/TT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 24/07/2025)*

**Điều 9. Thông qua thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Tiền lương của Ban Tổng Giám đốc**

*(Theo tờ trình số 08/2025/TT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 24/07/2025)*

**Điều 10. Thông qua hoạt động đầu tư của Công ty**

*(Theo tờ trình số 09/2025/TT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 24/07/2025)*

**Điều 11. Hiệu lực thi hành**

Nghị quyết này gồm 03 trang, có hiệu lực từ ngày ký. Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy có trách nhiệm tổ chức, lãnh đạo Công ty thực hiện các nội dung của bản Nghị quyết này.

11  
P  
U  
C  
Ả  
N  
T.



**Nơi nhận:**

- Các cổ đông;
- UBCKNN, HOSE, Website;
- HĐQT, BKS, BTGD;
- Lưu TII.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

**Chủ tọa Đại hội**



**ĐỖ HỮU HẠ**



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ  
DỊCH VỤ TÀI CHÍNH HOÀNG HUY

---o0o---

Số: 02/2025/BB-ĐHĐCĐ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

---o0o---

Hải Phòng, ngày 24 tháng 07 năm 2025

## BIÊN BẢN

### HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN

#### NĂM TÀI CHÍNH 2025

#### CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH HOÀNG HUY

Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH  
HOÀNG HUY

Trụ sở chính: Số 116 Nguyễn Đức Cảnh, Phường Lê Chân, Thành phố Hải Phòng

Điện thoại: 0225 3610 021 Fax: 0225 3955 322

Giấy ĐKKD số: Giấy CNĐKDN số 0200117929 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hải  
Phòng cấp ngày 25/12/2007; Đăng ký thay đổi lần thứ 19 ngày  
13/01/2025

Thời gian tổ chức: Từ 8h30 ngày 24 tháng 07 năm 2024

Địa điểm đoàn chủ tọa điều hành đại hội: Số 116 Nguyễn Đức Cảnh, Phường Lê Chân,  
TP Hải Phòng

#### I. PHẦN KHAI MẠC ĐẠI HỘI

##### 1. Tuyên bố lý do

Đại diện Ban tổ chức Đại hội tuyên bố lý do triệu tập cuộc họp: Căn cứ Điều lệ Công ty và Luật pháp hiện hành, HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy đã triệu tập cuộc họp Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm tài chính 2025 (“Đại hội”) để thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền. Ban tổ chức thông báo Đại hội được tổ chức và hoạt động theo hình thức họp trực tuyến.

##### 2. Báo cáo kết quả kiểm tra tư cách cổ đông

Đại hội đã nghe bà Đào Hải Vân - Trưởng Ban Kiểm tra tư cách cổ đông báo cáo kết quả kiểm tra tư cách cổ đông. Tại thời điểm 8h30 ngày 24 tháng 07 năm 2025, như sau:

Tổng số cổ đông của Công ty theo danh sách chốt quyền ngày 20/06/2025 là: 25.932 cổ đông.

Tổng số cổ phần đang lưu hành của Công ty là: 668.215.843 cổ phần.

*Tổng số cổ đông và người được ủy quyền tham dự Đại hội tại thời điểm khai mạc đại hội là: 57 người, đại diện cho 407.288.238 cổ phần, chiếm 60,9516% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty.*

**3. Đại hội thông qua bầu Đoàn chủ tịch, Ban Kiểm phiếu, Quy chế tổ chức Đại hội và Chương trình Đại hội, như sau:**

**3.1 Thông qua danh sách Đoàn chủ tịch Đại hội**

*Đại hội đã biểu quyết thông qua với tỷ lệ biểu quyết 100% tán thành.*

**3.2 Thông qua danh sách Ban kiểm phiếu Đại hội**

*Đại hội đã biểu quyết thông qua với tỷ lệ biểu quyết 100 % tán thành.*

**3.3 Thông qua quy chế tổ chức Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm tài chính 2025**

*Đại hội đã biểu quyết thông qua với tỷ lệ biểu quyết 100 % tán thành.*

**3.4 Thông qua Chương trình Đại hội**

*Đại hội đã biểu quyết thông qua với tỷ lệ biểu quyết 100 % tán thành.*

**4. Đoàn chủ tịch đã giao cho Ban Thư ký nhiệm vụ hỗ trợ cho Đoàn chủ tịch ghi nhận diễn biến, tiếp nhận thông tin ý kiến, phản ánh kết quả Đại hội.**

## **II. PHẦN NỘI DUNG ĐẠI HỘI**

Đại hội đồng cổ đông đã được nghe báo cáo các nội dung sau:

**1. Báo cáo kết quả hoạt động của Hội đồng Quản trị năm tài chính 2024 và kế hoạch năm tài chính 2025**

(Theo báo cáo số 01/2025/BC-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 24/07/2025)

**2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc về kết quả hoạt động kinh doanh năm tài chính 2024 và kế hoạch kinh doanh năm tài chính 2025**

(Theo báo cáo số 01/2025/BC-TGD của Ban Tổng Giám đốc ngày 24/07/2025)

**3. Báo cáo kết quả hoạt động của Ban Kiểm soát năm tài chính 2024 và kế hoạch năm tài chính 2025**

(Theo báo cáo số 01/2025/BC-BKS của Ban Kiểm soát ngày 24/07/2025)

**4. Báo cáo tài chính năm tài chính 2024 đã được kiểm toán**

(Theo tờ trình số 04/2025/TT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 24/07/2025)

**5. Phương án phân phối lợi nhuận, chi trả cổ tức năm tài chính 2024 và kế hoạch chi trả cổ tức năm tài chính 2025**

(Theo tờ trình số 05/2025/TT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 24/07/2025)

**6. Phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm tài chính 2024**

(Theo tờ trình số 06/2025/TT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 24/07/2025)



**7. Đề xuất lựa chọn đơn vị kiểm toán cho năm tài chính 2025**

(Theo tờ trình số 02/2025/TT-BKS của Ban Kiểm soát ngày 24/07/2025)

**8. Các hợp đồng và giao dịch với người có liên quan của Công ty**

(Theo tờ trình số 07/2025/TT-HDQT của Hội đồng Quản trị ngày 24/07/2025)

**9. Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Tiền lương của Ban Tổng Giám đốc**

(Theo tờ trình số 08/2025/TT-HDQT của Hội đồng Quản trị ngày 24/07/2025)

**10. Hoạt động đầu tư của Công ty**

(Theo tờ trình số 09/2025/TT-HDQT của Hội đồng Quản trị ngày 24/07/2025)

**III. PHÂN THẢO LUẬN CỦA ĐẠI HỘI**

Các cổ đông cùng Ban lãnh đạo Công ty đã sôi nổi thảo luận qua đó nhất trí cao với định hướng hoạt động cũng như kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty.

**IV. ĐẠI HỘI THỰC HIỆN BIỂU QUYẾT VÀ KẾT QUẢ BIỂU QUYẾT CÁC NỘI DUNG CỦA ĐẠI HỘI**

**1. Báo cáo kết quả hoạt động của Hội đồng Quản trị năm tài chính 2024 và kế hoạch năm tài chính 2025:**

*Hợp lệ: 70 cổ đông đại diện cho 422.772.461 cổ phần, chiếm 100% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết*

*Không hợp lệ: 0 cổ đông đại diện cho 0 cổ phần, chiếm 0% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết*

Tán thành: 70 Cổ đông, đại diện cho 422.772.461 cổ phần có quyền biểu quyết tương ứng với 100% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Không tán thành: 0 Cổ đông, đại diện cho 0 cổ phần có quyền biểu quyết tương ứng với 0% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Không có ý kiến: 0 Cổ đông, đại diện cho 0 cổ phần có quyền biểu quyết tương ứng với 0% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

**2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc về kết quả hoạt động kinh doanh năm tài chính 2024 và kế hoạch kinh doanh năm tài chính 2025:**

*Hợp lệ: 70 cổ đông đại diện cho 422.772.461 cổ phần, chiếm 100% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết*

*Không hợp lệ: 0 cổ đông đại diện cho 0 cổ phần, chiếm 0% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết*

Tán thành: 70 Cổ đông, đại diện cho 422.772.461 cổ phần có quyền biểu quyết tương ứng với 100% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Không tán thành: 0 Cổ đông, đại diện cho 0 cổ phần có quyền biểu quyết tương ứng với 0% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Không có ý kiến: 0 Cổ đông, đại diện cho 0 cổ phần có quyền biểu quyết tương ứng với 0% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

**3. Báo cáo kết quả hoạt động của Ban Kiểm soát năm tài chính 2024 và kế hoạch năm tài chính 2025:**

*Hợp lệ: 70 cổ đông đại diện cho 422.772.461 cổ phần, chiếm 100% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết*

*Không hợp lệ: 0 cổ đông đại diện cho 0 cổ phần, chiếm 0% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết*

Tán thành: 69 Cổ đông, đại diện cho 422.756.361 cổ phần có quyền biểu quyết tương ứng với 99,9962% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Không tán thành: 0 Cổ đông, đại diện cho 0 cổ phần có quyền biểu quyết tương ứng với 0% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Không có ý kiến: 1 Cổ đông, đại diện cho 16.100 cổ phần có quyền biểu quyết tương ứng với 0,0038% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

**4. Báo cáo tài chính năm tài chính 2024 đã được kiểm toán:**

*Hợp lệ: 70 cổ đông đại diện cho 422.772.461 cổ phần, chiếm 100% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết*

*Không hợp lệ: 0 cổ đông đại diện cho 0 cổ phần, chiếm 0% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết*

Tán thành: 69 Cổ đông, đại diện cho 422.756.361 cổ phần có quyền biểu quyết tương ứng với 99,9962% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Không tán thành: 0 Cổ đông, đại diện cho 0 cổ phần có quyền biểu quyết tương ứng với 0% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Không có ý kiến: 1 Cổ đông, đại diện cho 16.100 cổ phần có quyền biểu quyết tương ứng với 0,0038% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

**5. Phương án phân phối lợi nhuận, chi trả cổ tức năm tài chính 2024 và kế hoạch chi trả cổ tức năm tài chính 2025:**

*Hợp lệ: 70 cổ đông đại diện cho 422.772.461 cổ phần, chiếm 100% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết*

*Không hợp lệ: 0 cổ đông đại diện cho 0 cổ phần, chiếm 0% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết*

Tán thành: 68 Cổ đông, đại diện cho 403.498.961 cổ phần có quyền biểu quyết tương ứng với 95,4412% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Không tán thành: 0 Cổ đông, đại diện cho 0 cổ phần có quyền biểu quyết tương ứng với 0% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Không có ý kiến: 2 Cổ đông, đại diện cho 19.273.500 cổ phần có quyền biểu quyết tương ứng với 4,5588% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

#### **6. Phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm tài chính 2024:**

Hợp lệ: 70 cổ đông đại diện cho 422.772.461 cổ phần, chiếm 100% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết

Không hợp lệ: 0 cổ đông đại diện cho 0 cổ phần, chiếm 0% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết

Tán thành: 60 Cổ đông, đại diện cho 391.621.024 cổ phần có quyền biểu quyết tương ứng với 92,6316% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Không tán thành: 7 Cổ đông, đại diện cho 11.736.892 cổ phần có quyền biểu quyết tương ứng với 2,7762% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Không có ý kiến: 3 Cổ đông, đại diện cho 19.414.545 cổ phần có quyền biểu quyết tương ứng với 4,5922% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

#### **7. Đề xuất lựa chọn đơn vị kiểm toán cho năm tài chính 2025:**

Hợp lệ: 70 cổ đông đại diện cho 422.772.461 cổ phần, chiếm 100% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết

Không hợp lệ: 0 cổ đông đại diện cho 0 cổ phần, chiếm 0% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết

Tán thành: 65 Cổ đông, đại diện cho 412.576.480 cổ phần có quyền biểu quyết tương ứng với 97,5883% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Không tán thành: 5 Cổ đông, đại diện cho 10.195.981 cổ phần có quyền biểu quyết tương ứng với 2,4117% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Không có ý kiến: 0 Cổ đông, đại diện cho 0 cổ phần có quyền biểu quyết tương ứng với 0% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

#### **8. Các hợp đồng và giao dịch với người có liên quan của Công ty:**

Hợp lệ: 66 cổ đông đại diện cho 125.445.497 cổ phần, chiếm 100% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết

Không hợp lệ: 0 cổ đông đại diện cho 0 cổ phần, chiếm 0% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết

Tán thành: 56 Cổ đông, đại diện cho 94.287.960 cổ phần có quyền biểu quyết tương ứng với 75,1625% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Không tán thành: 8 Cổ đông, đại diện cho 11.877.937 cổ phần có quyền biểu quyết tương ứng với 9,4686% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.



Không có ý kiến: 2 Cổ đông, đại diện cho 19.279.600 cổ phần có quyền biểu quyết tương ứng với 15,3689% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Các cổ đông có lợi ích liên quan không được biểu quyết nội dung tờ trình này.

**9. Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Tiền lương của Ban Tổng Giám đốc:**

*Hợp lệ: 70 cổ đông đại diện cho 422.772.461 cổ phần, chiếm 100% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết*

*Không hợp lệ: 0 cổ đông đại diện cho 0 cổ phần, chiếm 0% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết*

Tán thành: 60 Cổ đông, đại diện cho 395.952.924 cổ phần có quyền biểu quyết tương ứng với 93,6563% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Không tán thành: 8 Cổ đông, đại diện cho 7.539.937 cổ phần có quyền biểu quyết tương ứng với 1,7835% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Không có ý kiến: 2 Cổ đông, đại diện cho 19.279.600 cổ phần có quyền biểu quyết tương ứng với 4,5603% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

**10. Hoạt động đầu tư của Công ty:**

*Hợp lệ: 70 cổ đông đại diện cho 422.772.461 cổ phần, chiếm 100% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết*

*Không hợp lệ: 0 cổ đông đại diện cho 0 cổ phần, chiếm 0% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết*

Tán thành: 61 Cổ đông, đại diện cho 391.631.024 cổ phần có quyền biểu quyết tương ứng với 92,634% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Không tán thành: 7 Cổ đông, đại diện cho 11.736.892 cổ phần có quyền biểu quyết tương ứng với 2,7762% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Không có ý kiến: 2 Cổ đông, đại diện cho 19.404.545 cổ phần có quyền biểu quyết tương ứng với 4,5898% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

**V. THÔNG QUA BIÊN BẢN VÀ NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI**

Đại diện Ban Thư ký Đại hội thực hiện đọc Biên bản và Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm tài chính 2025.

Đại hội đồng cổ đông đã nhất trí thông qua toàn văn Biên bản và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông với tỷ lệ tương ứng là 99,9947% và tỷ lệ 99,9947% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

Biên bản Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm tài chính 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy được lập hồi 11h00 ngày 24 tháng 07 năm 2025

**VI. BẾ MẠC ĐẠI HỘI**

Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm tài chính 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy bế mạc vào hồi 11h15 ngày 24 tháng 07 năm 2025.

**THƯ KÝ ĐẠI HỘI**



**ĐINH PHƯƠNG CHÍNH**

**CHỦ TỌA ĐẠI HỘI**



**ĐỖ HỮU HẠ**



**PHỤ LỤC: DANH SÁCH CỔ ĐÔNG THAM DỰ HỌP  
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2025  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH HOÀNG HUY**

| STT | MÃ SỐ CỔ ĐÔNG | SỐ LƯỢNG CỔ PHẦN SỞ HỮU | PHIẾU BIỂU QUYẾT TƯƠNG ỨNG |
|-----|---------------|-------------------------|----------------------------|
| 1   | TCH00291      | 500                     | 500                        |
| 2   | TCH00449      | 5.000                   | 5.000                      |
| 3   | TCH00525      | 342                     | 342                        |
| 4   | TCH00907      | 90                      | 90                         |
| 5   | TCH01637      | 30                      | 30                         |
| 6   | TCH02260      | 33.800                  | 33.800                     |
| 7   | TCH02334      | 6.569.316               | 6.569.316                  |
| 8   | TCH02937      | 70.000                  | 70.000                     |
| 9   | TCH03408      | 25.500                  | 25.500                     |
| 10  | TCH04193      | 10.000                  | 10.000                     |
| 11  | TCH04576      | 249                     | 249                        |
| 12  | TCH05378      | 100                     | 100                        |
| 13  | TCH06133      | 23.000                  | 23.000                     |
| 14  | TCH06696      | 1                       | 1                          |
| 15  | TCH06937      | 100                     | 100                        |
| 16  | TCH07189      | 100.000                 | 100.000                    |
| 17  | TCH07193      | 6.000                   | 6.000                      |
| 18  | TCH07370      | 100                     | 100                        |
| 19  | TCH07511      | 475.300                 | 475.300                    |
| 20  | TCH08145      | 1.482                   | 1.482                      |
| 21  | TCH08293      | 62.600                  | 62.600                     |
| 22  | TCH09171      | 8.000                   | 8.000                      |
| 23  | TCH09241      | 61                      | 61                         |
| 24  | TCH09976      | 30.000                  | 30.000                     |
| 25  | TCH10041      | 4.900                   | 4.900                      |
| 26  | TCH10047      | 756                     | 756                        |
| 27  | TCH10283      | 77.000                  | 77.000                     |
| 28  | TCH10336      | 5.200                   | 5.200                      |
| 29  | TCH10967      | 150.000                 | 150.000                    |
| 30  | TCH11079      | 342                     | 342                        |
| 31  | TCH11141      | 101                     | 101                        |
| 32  | TCH11286      | 1.028                   | 1.028                      |
| 33  | TCH11336      | 135                     | 135                        |
| 34  | TCH11759      | 15.300                  | 15.300                     |
| 35  | TCH12026      | 17.500.000              | 17.500.000                 |
| 36  | TCH12472      | 235.000                 | 235.000                    |
| 37  | TCH12479      | 30                      | 30                         |
| 38  | TCH12796      | 32.663.925              | 32.663.925                 |
| 39  | TCH13128      | 513                     | 513                        |
| 40  | TCH14329      | 5.181.000               | 5.181.000                  |
| 41  | TCH14535      | 5.500                   | 5.500                      |
| 42  | TCH14610      | 31.000                  | 31.000                     |
| 43  | TCH14745      | 450.420                 | 450.420                    |
| 44  | TCH14773      | 31.000                  | 31.000                     |
| 45  | TCH14866      | 100                     | 100                        |
| 46  | TCH15399      | 5.000                   | 5.000                      |
| 47  | TCH15895      | 1.200                   | 1.200                      |





|    |          |             |             |
|----|----------|-------------|-------------|
| 48 | TCH16034 | 300         | 300         |
| 49 | TCH16742 | 237         | 237         |
| 50 | TCH16793 | 653         | 653         |
| 51 | TCH16906 | 373         | 373         |
| 52 | TCH16925 | 10.127      | 10.127      |
| 53 | TCH17877 | 5.100       | 5.100       |
| 54 | TCH18055 | 8.000       | 8.000       |
| 55 | TCH18358 | 19.000      | 19.000      |
| 56 | TCH18595 | 12.000      | 12.000      |
| 57 | TCH19008 | 1.782.007   | 1.782.007   |
| 58 | TCH19557 | 3.000       | 3.000       |
| 59 | TCH19600 | 16.400      | 16.400      |
| 60 | TCH19646 | 22.000      | 22.000      |
| 61 | TCH19676 | 300         | 300         |
| 62 | TCH20101 | 16.100      | 16.100      |
| 63 | TCH20376 | 373         | 373         |
| 64 | TCH20439 | 342         | 342         |
| 65 | TCH21270 | 12.000      | 12.000      |
| 66 | TCH21287 | 9.200       | 9.200       |
| 67 | TCH21703 | 10.000      | 10.000      |
| 68 | TCH21750 | 144.000     | 144.000     |
| 69 | TCH21922 | 100         | 100         |
| 70 | TCH21927 | 4.240       | 4.240       |
| 71 | TCH22557 | 49.300      | 49.300      |
| 72 | TCH22705 | 2.481       | 2.481       |
| 73 | TCH22742 | 3.500       | 3.500       |
| 74 | TCH23136 | 5.000       | 5.000       |
| 75 | TCH23375 | 21.500.000  | 21.500.000  |
| 76 | TCH23498 | 24.800      | 24.800      |
| 77 | TCH23655 | 1.100       | 1.100       |
| 78 | TCH23858 | 1.100       | 1.100       |
| 79 | TCH24090 | 25.000      | 25.000      |
| 80 | TCH24651 | 10.500      | 10.500      |
| 81 | TCH24852 | 2.000       | 2.000       |
| 82 | TCH24864 | 2.322.722   | 2.322.722   |
| 83 | TCH25059 | 262.120.987 | 262.120.987 |
| 84 | TCH25404 | 2.531.925   | 2.531.925   |
| 85 | TCH25510 | 4.051.080   | 4.051.080   |
| 86 | TCH25728 | 7.200       | 7.200       |
| 87 | TCH25730 | 23.091.118  | 23.091.118  |
| 88 | TCH25745 | 12.918.000  | 12.918.000  |
| 89 | TCH25751 | 11.000.000  | 11.000.000  |
| 90 | TCH25758 | 350.000     | 350.000     |
| 91 | TCH25759 | 7.044.400   | 7.044.400   |
| 92 | TCH25760 | 1.730.800   | 1.730.800   |
| 93 | TCH25890 | 3.095.000   | 3.095.000   |
| 94 | TCH25898 | 267.400     | 267.400     |
| 95 | TCH25899 | 141.045     | 141.045     |
| 96 | TCH25901 | 135.416     | 135.416     |
| 97 | TCH25912 | 1.358.522   | 1.358.522   |
| 98 | TCH25916 | 1.467.000   | 1.467.000   |
| 99 | TCH25920 | 4.350.000   | 4.350.000   |

01179  
CÔNG TY  
PHÂN  
DỊCH  
CHÍNH  
DANG HU'  
T. PHA

|     |          |            |            |
|-----|----------|------------|------------|
| 100 | TCH25921 | 56.034     | 56.034     |
| 101 | TCH25923 | 19.263.500 | 19.263.500 |
| 102 | TCH25929 | 5.393.920  | 5.393.920  |
| 103 | TCH25930 | 175.600    | 175.600    |
| 104 | TCH25931 | 8.595.000  | 8.595.000  |
| 105 | TCH25932 | 1.890.000  | 1.890.000  |





**THƯ MỜI HỌP  
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025**

**Kính gửi:** Quý Cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy

Hội đồng quản trị (HDQT) trân trọng kính mời Quý cổ đông tới dự kỳ họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) với thông tin tổ chức như sau:

- Thời gian họp:** Từ 8<sup>h</sup>30 ngày 24 tháng 07 năm 2025
- Hình thức tổ chức:** Trực tuyến, Cổ đông sẽ tham dự họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 bằng hình thức trực tuyến và bỏ phiếu điện tử.
- Địa điểm đoàn chủ tịch điều hành cuộc họp:** Số 116 Nguyễn Đức Cảnh, Phường An Biên, Quận Lê Chân, Thành phố Hải Phòng (*Quý cổ đông lưu ý: Công ty không tổ chức đón tiếp cổ đông tại địa điểm nêu trên, quý cổ đông vui lòng đăng ký tham dự và thực hiện bỏ phiếu điện tử*).
- Thành phần tham dự:** Cổ đông sở hữu cổ phần TCH theo DSCĐ chốt quyền ngày 20/06/2025.
- Nội dung trình bày, thảo luận và xin ý kiến biểu quyết tại Đại hội:**  
Quý Cổ đông có thể tải các tài liệu ĐHĐCĐ từ địa chỉ website của Công ty: [hoanghuy.vn](http://hoanghuy.vn)
- Cách thức tham dự Đại hội trực tuyến và bỏ phiếu điện tử:**

- Quý Cổ đông cần có một trong các thiết bị: máy tính cá nhân/laptop/máy tính bảng/điện thoại thông minh có kết nối internet để có thể tham dự Đại hội cổ đông trực tuyến.

- Quý cổ đông vui lòng truy cập vào website: [tch.bvote.vn](http://tch.bvote.vn) để tham dự Đại hội (hoặc ủy quyền tham dự Đại hội) và biểu quyết từ xa theo hình thức bỏ phiếu điện tử:

\* **Tên đăng nhập:** là số căn cước công dân/ chứng minh nhân dân/số đăng ký kinh doanh (với cổ đông tổ chức)/số đăng ký sở hữu đã đăng ký tại TCT Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam của cổ đông

\* **Mật khẩu đăng nhập:** được in tại phong bì thư mời họp gửi tới từng cổ đông

\* **Ví dụ hướng dẫn đăng nhập:** Cổ đông Nguyễn Văn A có tài khoản chứng khoán với thông tin CCCD đăng ký số 123456789123. Cổ đông Nguyễn Văn A được Công ty gửi thư mời họp tới địa chỉ đã đăng ký với mật khẩu đăng nhập là mã số được in tại phong bì thư mời họp. Cổ đông đăng nhập hệ thống Đại hội trực tuyến và bỏ phiếu điện tử với thông tin chi tiết như sau:

Tên đăng nhập: 123456789123      Mật khẩu đăng nhập: Mã số được in tại phong bì thư mời họp

**Trường hợp ủy quyền cho người khác tham dự ĐHĐCĐ, Quý cổ đông vui lòng scan hoặc chụp hình Giấy ủy quyền và gửi qua thư điện tử đến email: [info@hoanghuy.vn](mailto:info@hoanghuy.vn) hoặc bản cứng gửi qua đường bưu điện về trụ sở Công ty. Thời gian chậm nhất trước 17h00 ngày 22/07/2025 để Công ty cấp tài khoản và mã truy cập cho người được ủy quyền tham dự Đại hội. Lưu ý: Cổ đông có trách nhiệm bảo mật tên truy cập, mật khẩu và các yếu tố định danh khác do Công ty cung cấp để đảm bảo rằng chỉ có cổ đông mới có quyền sử dụng Tài khoản đăng nhập.**

**Mọi thông tin cần thiết vui lòng liên hệ:**

- Bà: Phùng Thị Thu Hương – Đại diện ban tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.
- Điện thoại: (84-225) 3610 021      Fax: (84-225) 3955 322

**T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**CHỦ TỊCH**





CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

---o0o---

GIẤY ỦY QUYỀN

DỰ HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN  
NĂM 2025



**Kính gửi:** CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH HOÀNG HUY

Tên cổ đông:.....

CMND/ Hộ chiếu/ Giấy chứng nhận ĐKKD số:.....cấp ngày:.....tại:.....

Người đại diện theo pháp luật (đối với tổ chức) .....

Số CMND/ Hộ chiếu .....cấp ngày.....tại.....

Địa chỉ: .....Điện thoại:.....Fax:.....

Số cổ phần sở hữu<sup>(1)</sup>:.....

Tôi/ Chúng tôi đồng ý ủy quyền cho người có tên dưới đây thay mặt tham dự và biểu quyết các vấn đề có liên quan tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy.

(Quý cổ đông vui lòng đánh dấu X vào một trong các ô sau đây):

☐ 1. Ủy quyền cho Thành viên độc lập Hội đồng quản trị: Bà Phan Thị Phương Thủy

☐ 2. Ủy quyền cho ông/ bà sau:

Thông tin người được ủy quyền:

- Họ và tên:.....
- CCCD/Hộ chiếu số: ..... cấp ngày: ..... tại: .....
- Địa chỉ: ..... Điện thoại:.....

Quý cổ đông vui lòng scan hoặc chụp hình Giấy ủy quyền và gửi qua thư điện tử đến email: [info@hoanghuy.vn](mailto:info@hoanghuy.vn) hoặc bản cứng gửi qua đường bưu điện về trụ sở Công ty.

Tôi/ Chúng tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm về việc ủy quyền này và cam kết tuân thủ nghiêm chỉnh các quy định hiện hành của Pháp luật và Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy, đồng thời cam kết không đưa ra bất cứ một khiếu nại, kiện cáo gì đối với Công ty.

**Lưu ý:** Giấy ủy quyền này chỉ có hiệu lực trong thời gian diễn ra cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.

Cổ đông ủy quyền

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu (nếu có))

Người được ủy quyền

(Ký và ghi rõ họ tên)

<sup>(1)</sup>: số cổ phần sở hữu theo danh sách cổ đông tại ngày chốt 20/06/2025



Giấy CNĐKKĐ số 0200117929 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hải Phòng cấp ngày 25/12/2007; Đăng ký thay đổi lần thứ 19 ngày 13/01/2025

**CHƯƠNG TRÌNH HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN  
NĂM TÀI CHÍNH 2025**

**Thời gian tổ chức:** Từ 8h30 ngày 24 tháng 01 năm 2025

**Địa điểm tổ chức:** Số 116 Nguyễn Đức Cảnh, Phường Lê Chân, TP Hải Phòng

| Thời gian     | Nội dung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8:15 ÷ 8:35   | <b>Kiểm tra tư cách cổ đông:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Cổ đông truy cập hệ thống họp trực tuyến và đăng ký đại biểu.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 8:35 ÷ 9:00   | <b>Khai mạc Đại hội:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Tuyên bố khai mạc;</li><li>Thông qua biên bản thẩm tra tư cách cổ đông và tuyên bố điều kiện tiến hành ĐHĐCĐ theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty;</li><li>Thông qua Đoàn chủ tịch và Ban kiểm phiếu;</li><li>Thông qua Chương trình họp và Quy chế làm việc của Đại hội;</li><li>Giới thiệu Ban thư ký làm việc;</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 9:00 ÷ 10:30  | <b>Đại hội sẽ gồm các báo cáo, tờ trình như sau:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Báo cáo kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị năm tài chính 2024 và kế hoạch năm tài chính 2025;</li><li>Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc về kết quả hoạt động kinh doanh năm tài chính 2024 và kế hoạch kinh doanh năm tài chính 2025;</li><li>Báo cáo kết quả hoạt động của Ban Kiểm soát năm tài chính 2024 và kế hoạch năm tài chính 2025;</li><li>Tờ trình thông qua Báo cáo tài chính năm tài chính 2024 đã được kiểm toán;</li><li>Tờ trình phương án phân phối lợi nhuận, chi trả cổ tức năm tài chính 2024 và kế hoạch chi trả cổ tức năm tài chính 2025;</li><li>Tờ trình phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm tài chính 2024;</li><li>Tờ trình đề xuất lựa chọn đơn vị kiểm toán cho năm tài chính 2025;</li><li>Tờ trình thông qua các hợp đồng và giao dịch với người có liên quan của Công ty;</li><li>Tờ trình về thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Tiền lương của Ban Tổng Giám đốc;</li><li>Tờ trình về hoạt động đầu tư của Công ty.</li></ul> |
| 10:30 ÷ 10:40 | <b>Chủ tọa xin ý kiến biểu quyết của cổ đông về các nội dung của Đại hội</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 10:40 ÷ 11:20 | <b>Giải đáp ý kiến thắc mắc của cổ đông</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 11:20 ÷ 11:45 | <b>Bế mạc Đại hội</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Đọc Biên bản kiểm phiếu;</li><li>Thông qua Biên bản họp và Nghị quyết ĐHĐCĐ;</li><li>Tuyên bố bế mạc Đại hội.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |



QUY CHẾ TỔ CHỨC

CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2025  
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH HOÀNG HUY

CHƯƠNG I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

**Điều 1. Phạm vi áp dụng**

1. Quy chế này được áp dụng cho việc tổ chức Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (sau đây gọi tắt là “Đại hội” hoặc “ĐHĐCĐ”) bằng hình thức Đại hội trực tuyến và biểu quyết bằng phương thức bỏ phiếu điện tử của các cổ đông tại cuộc họp Đại hội trực tuyến.
2. Quy chế này quy định cụ thể quyền và nghĩa vụ của cổ đông và các bên tham gia Đại hội, điều kiện, thể thức tiến hành Đại hội.
3. Cổ đông, đại diện cổ đông và các bên tham gia có trách nhiệm thực hiện theo các quy định tại Quy chế này.

**Điều 2. Giải thích từ ngữ**

1. **Công ty hoặc TCH:** Là Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (Mã chứng khoán: TCH).
2. **Cổ đông:** Là người sở hữu ít nhất một cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy, có tên trong danh sách cổ đông có quyền tham dự họp ĐHĐCĐ chốt ngày: 20/06/2025 do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) cung cấp hoặc là người được cổ đông ủy quyền hợp lệ và đã được Công ty cấp tài khoản truy cập để đăng ký tham dự Đại hội trực tuyến, bỏ phiếu điện tử.
3. **Đại hội trực tuyến:** Là cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tổ chức thông qua áp dụng các giải pháp công nghệ thông tin hiện đại để truyền tải âm thanh và/hoặc hình ảnh Đại hội, cho phép các cổ đông ở các địa điểm khác nhau có thể tham dự, theo dõi, thảo luận và biểu quyết các vấn đề của cuộc họp.
4. **Địa điểm tổ chức Đại hội trực tuyến:** Bao gồm địa điểm chính và các địa điểm khác. Trong đó, địa điểm chính là nơi Chủ tọa tham dự và chủ trì cuộc họp, các địa điểm khác là nơi cổ đông đăng nhập vào Hệ thống trực tuyến bằng Tài khoản truy cập đã được TCH cung cấp để tham dự Đại hội trực tuyến.
5. **Bỏ phiếu điện tử:** Là việc cổ đông hoặc đại diện ủy quyền của cổ đông thực hiện biểu quyết tại cuộc họp ĐHĐCĐ theo hình thức bỏ phiếu trên Hệ thống trực tuyến.
6. **Hệ thống trực tuyến:** Là ứng dụng/hệ thống phần mềm/website mà Công ty sử dụng để phục vụ việc tổ chức ĐHĐCĐ trực tuyến và/hoặc bỏ phiếu điện tử.
7. **Đăng ký tham dự Đại hội trực tuyến:** Là việc cổ đông sử dụng một kênh thông tin phù hợp thông báo cho Công ty về việc mình hoặc đại diện của mình sẽ thực hiện tham dự Đại hội.
8. **Thông tin đăng nhập:** Bao gồm Tên đăng nhập (Username/ID) và mật khẩu (Password) trong Thư mời họp hoặc mã OTP được gửi vào số điện thoại của cổ đông hoặc số điện thoại của người được ủy quyền. Mật khẩu và mã OTP được Công ty cung cấp duy nhất cho từng cổ đông hoặc người được cổ đông ủy quyền tại Thư mời họp hoặc số điện thoại của cổ đông, người được cổ đông ủy quyền.





9. **Thời gian mở Hệ thống trực tuyến:** Là thời điểm bắt đầu để cổ đông có thể truy cập, đọc tài liệu của Đại hội. Thời gian biểu quyết các nội dung của Đại hội thực hiện theo quy định của Ban Tổ chức Đại hội.
10. **Thời gian mở cổng biểu quyết:** Là thời điểm bắt đầu để cổ đông có thể thực hiện biểu quyết các nội dung cần biểu quyết của Đại hội.
11. **Thời gian đóng cửa Hệ thống/đóng cổng biểu quyết:** Là thời điểm Hệ thống trực tuyến đóng truy cập, khóa biểu quyết, ... theo thông báo của Ban tổ chức Đại hội.
12. **Các từ viết tắt có ý nghĩa như sau:** ĐHĐCĐ/Đại hội, Đại hội đồng cổ đông; HĐQT: Hội đồng quản trị; BKS: Ban Kiểm soát.

## **CHƯƠNG II**

### **ĐIỀU KIỆN THAM DỰ ĐẠI HỘI**

#### **Điều 3. Điều kiện tham dự Đại hội**

Các cổ đông cá nhân hoặc người đại diện theo ủy quyền của cổ đông là tổ chức có tên trong danh sách cổ đông tại ngày chốt quyền tham dự Đại hội có quyền trực tiếp tham dự Đại hội hoặc ủy quyền hợp lệ cho người khác tham dự Đại hội và đã được Công ty cấp tài khoản truy cập để đăng ký tham dự Đại hội theo quy định của Quy chế này và quy định của pháp luật.

#### **Điều 4. Các hình thức tham dự Đại hội**

Cổ đông được coi là tham dự cuộc họp ĐHĐCĐ trong các trường hợp sau đây:

1. Mỗi cổ đông sẽ được cung cấp một tài khoản truy cập và mật khẩu để đăng nhập vào Hệ thống trực tuyến. Tài khoản truy cập của cổ đông sẽ được mã hóa để đảm bảo xác thực tư cách cổ đông tham dự. Công ty thông báo cho cổ đông tài khoản truy cập và mật khẩu tại Thư mời họp.
2. Các cổ đông đăng ký dự họp theo hình thức trực tuyến sẽ được xác thực tư cách tham dự ĐHĐCĐ và được xem là tham dự và biểu quyết tại Đại hội nếu Cổ đông đã hoàn thành việc đăng nhập bằng Tên đăng nhập (Username) và mật khẩu/mã OTP do Công ty cung cấp.
3. Ban Tổ chức Đại hội thực hiện mở cửa Hệ thống trực tuyến để cổ đông có thể truy cập Hệ thống, xem tài liệu, biểu quyết trước 12 (mười hai) tiếng đồng hồ tính đến thời điểm dự kiến khai mạc Đại hội.

## **CHƯƠNG III**

### **QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CỔ ĐÔNG VÀ CÁC BÊN THAM GIA ĐẠI HỘI**

#### **Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của các cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền**

##### **1. Quyền của các cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền:**

- a. Cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền được quyền tham dự Đại hội, được biểu quyết tất cả các vấn đề của Đại hội theo quy định của Luật Doanh nghiệp và các văn bản pháp luật có liên quan.
- b. Cổ đông thực hiện tham dự Đại hội trực tuyến thì thực hiện đăng nhập vào hệ thống trực tuyến tại địa chỉ: **tch.bvote.vn** để tham dự Đại hội và biểu quyết các vấn đề tại Đại hội. Cổ đông có thể đăng nhập thông qua các hình thức sau:
  - Dùng mã đăng nhập (ID) và mã OTP để đăng nhập vào hệ thống;
  - Dùng mã đăng nhập (ID) và mật khẩu trong Thư mời để đăng nhập vào hệ thống.
- ✓ Mã đăng nhập (ID) của cổ đông là: Số giấy chứng minh nhân dân; Số thẻ căn cước công dân; Mã số doanh nghiệp; Mã số nhà đầu tư nước ngoài.
- ✓ Sau khi cổ đông đăng nhập vào hệ thống thì mã OTP được gửi vào số điện thoại của cổ đông hoặc số điện thoại của người được ủy quyền.
- ✓ Trường hợp cổ đông thay đổi số điện thoại thì liên hệ với Công ty để cập nhật số điện thoại mới.
- ✓ Trường hợp cổ đông thay đổi thông tin cá nhân thì liên hệ với Thành viên lưu ký nơi cổ đông mở tài khoản để cập nhật. Đối với cổ đông chưa lưu ký thì liên hệ với Công ty để cập nhật.

- ✓ Mật khẩu: Được thông báo cho cổ đông tại Thư mời họp.
- c. Cổ đông và đại diện cổ đông có quyền tham dự Đại hội và tham gia biểu quyết các vấn đề tiếp theo của Đại hội. Đại hội không có trách nhiệm dừng, biểu quyết lại các vấn đề đã thông qua và hiệu lực của các đợt biểu quyết đã tiến hành trước đó sẽ không bị ảnh hưởng.
- d. Trường hợp không thể tham dự Đại hội, cổ đông có thể ủy quyền cho người khác tham dự và biểu quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của mình. Việc ủy quyền này có thể được thực hiện trực tuyến trên Hệ thống đồng đồng thời cổ đông hoàn thiện Giấy ủy quyền theo mẫu của Công ty. Khi cổ đông ủy quyền cho người khác tham dự Đại hội bằng Giấy ủy quyền thì thực hiện theo quy định sau đây:
  - Đối với cổ đông là cá nhân, văn bản ủy quyền phải có chữ ký của cổ đông và người được ủy quyền dự họp.
  - Đối với cổ đông là tổ chức, văn bản ủy quyền phải có chữ ký của người đứng đầu tổ chức/người đại diện theo pháp luật của tổ chức, đóng dấu của tổ chức, họ tên người ký và chữ ký của người được ủy quyền dự họp.
  - Theo đó, với đại diện được ủy quyền, nếu bên được ủy quyền không phải cổ đông của TCH, sau khi nhận được ủy quyền hợp lệ, TCH sẽ cung cấp tên đăng nhập và mật khẩu truy cập cho bên được ủy quyền để đại diện theo ủy quyền tiến hành thực hiện quyền và nghĩa vụ theo nội dung được ủy quyền. TCH cung cấp thông tin đăng nhập cho đại diện được ủy quyền qua thư điện tử hoặc hình thức khác theo thông tin đăng ký của cổ đông. Cổ đông chịu hoàn toàn trách nhiệm với thông tin ủy quyền đã gửi về TCH. Người được ủy quyền tham dự Đại hội phải tuân thủ các quy định tại Quy chế này, chịu sự điều khiển của Đoàn chủ tịch và tôn trọng kết quả làm việc tại Đại hội.
  - Trường hợp người được ủy quyền là cổ đông của Công ty thì sau khi bên ủy quyền hoàn tất thủ tục ủy quyền, số lượng cổ phần của bên ủy quyền sẽ được cộng dồn vào số cổ phần của bên nhận ủy quyền khi tham dự Đại hội. Bên nhận ủy quyền có quyền biểu quyết theo tổng số cổ phần hoặc biểu quyết theo từng số cổ phần mà mình nhận ủy quyền.

## **2. Nghĩa vụ của các cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền:**

- a. Trong thời gian diễn ra Đại hội, các cổ đông phải tuân thủ theo sự hướng dẫn của Chủ tọa Đại hội, ứng xử văn minh, lịch sự và giữ trật tự.
- b. Trang phục của cổ đông, đại biểu đảm bảo tính lịch sự, trang trọng.
- c. Cổ đông tham dự họp thông qua Hệ thống trực tuyến có nghĩa vụ:
  - Chuẩn bị và sử dụng thiết bị họp trực tuyến phù hợp, có kết nối internet để đảm bảo theo dõi được diễn biến của Đại hội trực tuyến,
  - Tham dự, thực hiện biểu quyết đầy đủ các nội dung, chương trình của Đại hội.
  - Bảo mật các thông tin liên quan đến tài khoản truy cập như: tên, các yếu tố định danh khác (nếu có) của tài khoản truy cập và mật khẩu đăng nhập mà Công ty cung cấp cho cổ đông theo Thư mời họp để đảm bảo rằng chỉ có cổ đông mới có quyền thực hiện việc dự họp trên Hệ thống trực tuyến, trừ trường hợp cung cấp cho người đại diện theo ủy quyền dự họp của cổ đông. Cổ đông có trách nhiệm bảo đảm người đại diện theo ủy quyền sẽ tuân thủ quy định tại khoản này tương tự như cổ đông.
  - Chịu trách nhiệm về mọi rủi ro, tranh chấp liên quan đến việc dự họp thực hiện bằng tài khoản truy cập của cổ đông trên Hệ thống trực tuyến. Việc thực hiện dự họp và biểu quyết trên Hệ thống trực tuyến bằng tên truy cập với đúng mật khẩu và/hoặc các yếu tố định danh khác sẽ được mặc nhiên coi là ý chí của cổ đông.
  - Phải thường xuyên cập nhật thông tin số điện thoại, địa chỉ liên lạc, địa chỉ thư điện tử chính xác, đầy đủ, trung thực tại nơi lưu ký chứng khoán để đảm bảo nhận được thông báo tài khoản truy cập và chịu hoàn toàn trách nhiệm đối với các thông tin đã đăng ký này.

- *Nghiêm túc chấp hành Quy chế tổ chức Đại hội, tôn trọng kết quả làm việc tại Đại hội.*

#### **Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm tra tư cách cổ đông**

1. Ban kiểm tra tư cách cổ đông gồm 01 Trưởng ban và một số ủy viên do Ban Tổ chức Đại hội cử. Ban kiểm tra tư cách cổ đông có chức năng kiểm tra tư cách cổ đông hoặc đại diện ủy quyền tham dự Đại hội: Kiểm tra xác nhận tư cách cổ đông tham dự Đại hội trực tuyến theo đúng quy định pháp luật, Điều lệ Công ty và Quy chế này; Báo cáo trước Đại hội về kết quả kiểm tra tư cách cổ đông tham dự Đại hội.
2. Phương thức kiểm tra: Ban kiểm tra xác nhận tư cách cổ đông căn cứ vào thông tin đăng nhập từ Tài khoản của các cổ đông để làm cơ sở xác định số cổ đông tham dự Đại hội trực tuyến.
3. Ban kiểm tra tư cách cổ đông có quyền thành lập bộ phận giúp việc để hoàn thành nhiệm vụ của Ban.

#### **Điều 7. Đoàn chủ tịch và Chủ tọa Đại hội**

1. Đoàn chủ tịch Đại hội do Đại hội biểu quyết thông qua gồm Chủ tọa Đại hội và một số ủy viên, có chức năng điều khiển Đại hội.
2. Quyền và nghĩa vụ của Đoàn chủ tịch:
  - a. Điều hành các hoạt động của phiên họp theo chương trình đã được Đại hội thông qua. Tiến hành các công việc cần thiết để phiên họp Đại hội đồng cổ đông diễn ra có trật tự; đáp ứng được mong muốn của đa số cổ đông tham dự;
  - b. Cử một hoặc một số người làm Thư ký cuộc họp, giới thiệu đề Đại hội bầu chọn Ban kiểm phiếu;
  - c. Hướng dẫn việc thảo luận tại phiên họp;
  - d. Trình dự thảo về những nội dung cần thiết để Đại hội biểu quyết;
  - e. Trả lời những vấn đề do cổ đông yêu cầu hoặc chỉ định người trả lời.
3. Quyết định của Chủ tọa về vấn đề trình tự, thủ tục hoặc các sự kiện phát sinh ngoài chương trình của Đại hội sẽ mang tính phán quyết cao nhất.
4. Chủ tọa tiến hành các công việc được cho là cần thiết để điều khiển Đại hội một cách hợp lệ và có trật tự, hoặc để Đại hội phản ánh được mong muốn của đa số cổ đông tham dự.
5. Không cần lấy ý kiến của Đại hội, bất cứ lúc nào Chủ tọa cũng có thể trì hoãn Đại hội đến một thời điểm khác (phù hợp với quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ đã được thông qua) và tại một địa điểm khác do Chủ tọa quyết định nếu nhận thấy rằng:
  - a. Hành vi của những người có mặt cản trở hoặc có khả năng cản trở diễn biến có trật tự của cuộc họp; hoặc
  - b. Sự trì hoãn là cần thiết để các công việc của Đại hội được tiến hành một cách hợp lệ.

#### **Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của Ban Thư ký Đại hội**

1. Ban Thư ký Đại hội gồm 01 Trưởng ban và một số thành viên do Đoàn chủ tịch chỉ định.
2. Ban Thư ký Đại hội thực hiện các công việc trợ giúp theo phân công của Chủ tọa như: Ghi chép Biên bản về diễn biến cuộc họp Đại hội, phản ánh trung thực, chính xác, đầy đủ nội dung Đại hội trong Biên bản và Nghị quyết Đại hội; trình bày trước Đại hội về Biên bản và Nghị quyết Đại hội; tiếp nhận các ý kiến đóng góp, thảo luận của cổ đông và chuyển cho Đoàn chủ tịch Đại hội để Đoàn chủ tịch phản hồi cho các cổ đông.

#### **Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm phiếu**

1. Ban kiểm phiếu gồm 01 Trưởng ban và một số ủy viên và do Đại hội biểu quyết thông qua theo đề nghị của Đoàn chủ tịch.
2. Ban kiểm phiếu có quyền thành lập bộ phận giúp việc để hoàn thành nhiệm vụ của Ban.
3. Ban kiểm phiếu có nhiệm vụ:
  - a. Hướng dẫn cho cổ đông cách thức đăng nhập, biểu quyết, bầu cử tại Đại hội trực tuyến.



- b. Ghi nhận kết quả biểu quyết của các cổ đông và đại diện cổ đông đối với các vấn đề được lấy ý kiến thông qua tại Đại hội;
- c. Tổng hợp và báo cáo Đoàn chủ tịch kết quả biểu quyết các vấn đề của Đại hội;
- d. Tiến hành tổng hợp kết quả kiểm phiếu và lập Biên bản kiểm phiếu biểu quyết, phiếu bầu cử thông qua các nội dung trình Đại hội đồng cổ đông;
- e. Báo cáo kết quả kiểm phiếu biểu quyết, phiếu bầu cử trước Đại hội;
- f. Bàn giao Biên bản kiểm phiếu cho Chủ tọa hoặc Thư ký Đại hội;
- g. Cùng Đoàn chủ tịch Đại hội xem xét và giải quyết khiếu nại, tố cáo về kết quả biểu quyết, kết quả bầu cử (nếu có) và báo cáo đề Đại hội đồng cổ đông quyết định;
- h. Thực hiện các nhiệm vụ được giao khác.

## **CHƯƠNG IV**

### **TRÌNH TỰ TIẾN HÀNH ĐẠI HỘI**

#### **Điều 10. Điều kiện tiến hành Đại hội**

Đại hội được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện cho trên 50% tổng số phiếu biểu quyết, theo danh sách chốt quyền của VSDC. Ban kiểm tra tư cách cổ đông thông báo số lượng cổ đông tham dự, tổng số cổ phần có quyền biểu quyết và tỷ lệ tham dự để Đại hội có thể tiến hành theo quy định.

#### **Điều 11. Cách thức tiến hành và trật tự Đại hội**

1. Đại hội dự kiến diễn ra trong 1/2 ngày.
2. Đại hội sẽ lần lượt thảo luận và thông qua các nội dung nêu tại Chương trình Đại hội đồng cổ đông.
3. Cổ đông tham dự dùng thiết bị đầu cuối phải đảm bảo kết nối internet trong thời gian tham gia Đại hội và chỉ mở micro khi được mời phát biểu.

#### **Điều 12. Chương trình, nội dung làm việc của Đại hội**

1. Chương trình và nội dung họp của Đại hội phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngay trong phần khai mạc và phải xác định rõ thời gian đối với từng nội dung trong cuộc họp.
2. Trường hợp trong quá trình tổ chức cuộc họp nếu Chủ tọa có đề xuất thay đổi chương trình và nội dung họp, các thay đổi phải được Đại hội thông qua.

#### **Điều 13. Thảo luận và chất vấn tại Đại hội**

1. Việc thảo luận chỉ được thực hiện trong thời gian quy định và thuộc phạm vi các vấn đề trình bày trong chương trình nội dung Đại hội đồng cổ đông.
2. Căn cứ vào số lượng cổ đông tham dự và thời lượng cho phép của Đại hội, Đoàn chủ tịch Đại hội có thể lựa chọn phương pháp điều khiển cuộc họp. Cổ đông thực hiện thảo luận theo hướng dẫn của Chủ tọa trong quá trình diễn ra Đại hội trực tuyến bằng hình thức thảo luận, chất vấn trực tuyến và được sự đồng ý của Đoàn chủ tịch hoặc gửi câu hỏi gửi cho Đoàn chủ tịch Đại hội thông qua hệ thống trực tuyến. Trong cùng một thời điểm chỉ có một cổ đông được quyền phát biểu. Trường hợp nhiều cổ đông có ý kiến cùng lúc thì Chủ tọa sẽ mời từng cổ đông trình bày ý kiến của mình theo nội dung thảo luận.
3. Cổ đông phát biểu ngắn gọn và tập trung vào đúng nội dung trọng tâm cần trao đổi, phù hợp với chương trình Đại hội đã thông qua. Nội dung ý kiến đề xuất của cổ đông không được vi phạm pháp luật, liên quan đến vấn đề cá nhân hoặc vượt quá quyền hạn của doanh nghiệp. Chủ tọa Đại hội có quyền nhắc nhở hoặc đề nghị cổ đông tập trung vào nội dung trọng tâm cần phát biểu để tiết kiệm thời gian và đảm bảo chất lượng thảo luận.
4. Đại hội thống nhất tổng thời lượng phát biểu của một cổ đông tối đa không quá 3 phút/lần. Nếu quá thời lượng này, Chủ tọa Đại hội có thể yêu cầu cổ đông lập các câu hỏi, kiến nghị thành văn bản, Ban Thư ký Đại hội sẽ ghi nhận và Hội đồng quản trị trong phạm vi thẩm quyền của mình sẽ trả lời bằng văn bản cho

cổ đông trong thời gian sớm nhất.

#### **Điều 14. Thông qua Quyết định của cuộc họp Đại hội đồng cổ đông**

Việc thông qua quyết định của Đại hội đồng cổ đông đối với các báo cáo, tờ trình tại Đại hội được quy định cụ thể như sau:

1. Đối với các nội dung quy định tại Khoản 1 Điều 148 Luật Doanh nghiệp, thì nội dung được thông qua khi có ít nhất 65% số phiếu biểu quyết của các cổ đông tham gia biểu quyết tán thành.
2. Các nội dung còn lại được thông qua khi được số cổ đông đại diện cho trên 50% số phiếu biểu quyết của các cổ đông tham gia biểu quyết tán thành.
3. Tỷ lệ của các phương án biểu quyết được tính trên tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ của các cổ đông tham gia biểu quyết theo từng nội dung. Các cổ đông tham dự Đại hội nhưng không tham gia biểu quyết (*có thể không tham gia biểu quyết toàn bộ hoặc không tham gia biểu quyết một hay nhiều nội dung*) thì số cổ phần của cổ đông đó không được tính vào tổng số phiếu tham gia biểu quyết và không được kiểm phiếu tại nội dung không tham gia biểu quyết đó.

#### **Điều 15. Cách thức biểu quyết thông qua các nội dung tại phiên họp ĐHĐCĐ trực tuyến**

##### **1. Thời điểm biểu quyết:**

- a. Thời gian cổ đông có thể bắt đầu truy cập Hệ thống trực tuyến để thực hiện bỏ phiếu điện tử được thực hiện trước 12 (mười hai) tiếng đồng hồ tính đến thời điểm khai mạc Đại hội, tức là **từ 20 giờ 30 ngày 23/07/2025** đến khi Đoàn chủ tịch thông báo kết thúc việc bỏ phiếu.
- b. Việc bỏ phiếu điện tử có thể thực hiện trước khi ĐHĐCĐ diễn ra và/hoặc tại ĐHĐCĐ. Cổ đông có quyền biểu quyết từ thời điểm mở cửa hệ thống đến trước thời điểm kết thúc biểu quyết theo thông báo của Đoàn chủ tịch.

##### **2. Cách thức biểu quyết:**

Khi thực hiện bỏ phiếu điện tử trên Hệ thống trực tuyến, cổ đông phải tuân thủ các nghĩa vụ quy định tại điểm c khoản 2 Điều 5 Quy chế này. Mỗi cổ đông đăng nhập vào Hệ thống trực tuyến thông qua tài khoản truy cập mà cổ đông được cung cấp tại Thư mời họp và thực hiện bỏ phiếu trên Hệ thống trực tuyến. Hướng dẫn truy cập được đăng tải trên website của Công ty.

##### **3. Phương thức biểu quyết:**

- a. Phương thức biểu quyết thông qua các thủ tục khai mạc Đại hội, các Báo cáo và Tờ trình, Biên bản và Nghị quyết Đại hội:

- Cổ đông hoặc đại diện ủy quyền của cổ đông quyết định biểu quyết bằng hình thức đánh dấu chọn vào 01 trong 03 ô tương ứng **“Tán thành”, “Không tán thành”, “Không có ý kiến”** đối với từng nội dung và nhấn nút **“Gửi biểu quyết”** để lưu và gửi kết quả biểu quyết về hệ thống. Phương thức biểu quyết này dùng để thông qua Đoàn chủ tịch, Ban Thư ký, Ban kiểm phiếu, Quy chế Tổ chức Đại hội, các Báo cáo và Tờ trình tại Đại hội, Nghị quyết và Biên bản Đại hội, và các nội dung khác.
- Cổ đông hoặc đại diện ủy quyền của cổ đông không thể thay đổi kết quả biểu quyết sau khi đã gửi thành công lên Hệ thống. Đối với các nội dung biểu quyết thay đổi hoặc phát sinh trong thời gian tổ chức Đại hội, cổ đông hoặc đại diện ủy quyền của cổ đông thực hiện biểu quyết lại/biểu quyết bổ sung cho những nội dung thay đổi, phát sinh đó. Trường hợp cổ đông không thể thực hiện việc biểu quyết lại/biểu quyết bổ sung thì nội dung thay đổi đó được coi là cổ đông không tham gia biểu quyết.

##### **b. Phương thức biểu quyết bầu cử (bầu dồn phiếu):**

- Cổ đông hoặc đại diện ủy quyền của cổ đông quyết định biểu quyết bằng hình thức nhập vào số phiếu bầu cho mỗi ứng cử viên tương ứng hoặc bấm vào bầu đều để chia đều tổng số phiếu có thể bầu của từng cổ đông cho các ứng viên. (Tổng số phiếu có thể bầu = Tổng số cổ phần cổ đông nắm giữ hoặc đại diện \* Số thành viên được bầu).

- Tổng số phiếu bầu nhập ở mỗi ô phải nhỏ hơn hoặc bằng tổng số phiếu có thể bầu. Trường hợp cổ đông không chọn số phiếu nào, hệ thống sẽ ghi nhận biểu quyết nội dung đó là “0 phiếu”.
- 4. Các quy định khác về biểu quyết:
  - a. Kết quả biểu quyết của cổ đông hoặc đại diện ủy quyền của cổ đông là tổng hợp kết quả biểu quyết được ghi nhận tại thời điểm kết thúc bỏ phiếu do Chủ tọa thông báo tại ĐHĐCĐ. Kể từ thời điểm kết thúc bỏ phiếu đối với từng nội dung xin ý kiến ĐHĐCĐ, Hệ thống trực tuyến sẽ được khóa lại và cổ đông, đại diện theo ủy quyền của cổ đông không thể thực hiện biểu quyết đối với nội dung đã bị khóa. Kết quả biểu quyết theo từng nội dung sẽ được Ban kiểm phiếu báo cáo Đại hội ngay sau khi hoàn tất công tác kiểm phiếu biểu quyết.
  - b. Sau khi thời hạn biểu quyết kết thúc, cổ đông sẽ biết được kết quả biểu quyết đối với từng nội dung do Đoàn chủ tịch hoặc Ban kiểm phiếu công bố.
  - c. Khi điều hành Đại hội, Chủ tọa phải thông báo thời điểm kết thúc bỏ phiếu trên Hệ thống để cổ đông thực hiện quyền của mình. Trường hợp cổ đông gặp trục trặc về việc bỏ phiếu trên Hệ thống có thể liên hệ về các địa chỉ hỗ trợ nêu tại Thư mời họp để được hướng dẫn, hỗ trợ hoàn thành việc bỏ phiếu. Kể từ thời điểm Hệ thống đóng nội dung bỏ phiếu, cổ đông không có quyền thay đổi bất cứ nội dung nào đã bỏ phiếu, kết quả bỏ phiếu của cổ đông được ghi nhận trên Hệ thống là kết quả cuối cùng và Công ty được miễn trừ trách nhiệm về kết quả biểu quyết của cổ đông khi cổ đông đã đăng nhập hợp lệ và biểu quyết trên Hệ thống.
  - d. Tính hợp lệ của phiếu biểu quyết: Phiếu biểu quyết hợp lệ là phiếu biểu quyết của cổ đông hoặc đại diện ủy quyền của cổ đông có tham gia biểu quyết, có chọn phương án biểu quyết và hoàn thành việc gửi lên Hệ thống trực tuyến. Kết quả biểu quyết được tính trên tổng số cổ phần tham gia biểu quyết hợp lệ của từng nội dung.
  - e. Trường hợp cổ đông đăng nhập thành công để tham dự Đại hội trực tuyến nhưng không lựa chọn ý kiến nào (không đánh dấu chọn vào ô nào), Hệ thống sẽ ghi nhận là cổ đông không tham gia biểu quyết của nội dung đó.

#### **Điều 16. Biên bản cuộc họp Đại hội đồng cổ đông**

1. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông phải được ghi biên bản và có thể ghi âm hoặc ghi và lưu giữ dưới hình thức điện tử khác. Biên bản phải lập bằng tiếng Việt và có các nội dung chủ yếu sau đây:
  - a. Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp;
  - b. Thời gian và địa điểm họp Đại hội đồng cổ đông;
  - c. Chương trình và nội dung cuộc họp;
  - d. Họ, tên Chủ tọa và Thư ký;
  - b. Tóm tắt diễn biến cuộc họp và các ý kiến phát biểu tại Đại hội đồng cổ đông về từng vấn đề trong nội dung chương trình họp;
    - a. Số cổ đông và tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông tham gia biểu quyết, phụ lục danh sách cổ đông, đại diện cổ đông tham gia biểu quyết với số phiếu tương ứng;
    - b. Tổng số phiếu biểu quyết đối với từng vấn đề biểu quyết, trong đó ghi rõ phương thức biểu quyết, tổng số phiếu hợp lệ, không hợp lệ, tán thành, không tán thành và không có ý kiến; tỷ lệ tương ứng trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham gia biểu quyết;
    - c. Các vấn đề đã được thông qua và tỷ lệ phiếu biểu quyết thông qua tương ứng;
    - d. Chữ ký của Chủ tọa và Thư ký.
2. Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông phải làm xong và thông qua trước khi kết thúc cuộc họp.
3. Chủ tọa và Thư ký Đại hội phải liên đới chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của nội dung Biên bản.



4. Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty trong thời hạn hai mươi bốn (24) giờ.

Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông được coi là bằng chứng xác thực về những công việc đã được tiến hành tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông trừ khi có ý kiến phản đối về nội dung Biên bản được đưa ra theo đúng thủ tục quy định trong vòng mười (10) ngày kể từ khi gửi Biên bản.

## **CHƯƠNG V**

### **ĐIỀU KHOẢN KHÁC**

#### **Điều 17. Trường hợp tổ chức họp Đại hội không thành**

1. Trường hợp cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025 không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại Luật Doanh nghiệp, thì việc triệu tập lần thứ hai phải được thực hiện trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày cuộc họp Đại hội dự định khai mạc. Cuộc họp của Đại hội lần thứ hai được tiến hành khi có số thành viên tham dự là các cổ đông và những đại diện ủy quyền dự họp đại diện cho ít nhất 33% tổng số phiếu biểu quyết.
2. Trường hợp cuộc họp triệu tập lần thứ 2 không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại khoản 1 điều này thì được triệu tập lần thứ 3 trong thời hạn 20 ngày, kể từ ngày cuộc họp lần thứ hai dự định khai mạc. Trong trường hợp này, cuộc họp của Đại hội đồng cổ đông được tiến hành không phụ thuộc vào tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp.

## **CHƯƠNG VI**

### **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

#### **Điều 18. Điều khoản thi hành**

1. Quy chế này gồm 6 Chương, 18 Điều và có hiệu lực ngay sau khi được ĐHĐCĐ biểu quyết thông qua.
2. Chủ tọa chịu trách nhiệm điều hành Đại hội theo Quy chế này.
3. Các cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền và những người tham dự Đại hội có trách nhiệm thực hiện các quy định tại Quy chế này.



Số: 01/2025/BC-HĐQT

Hải Phòng, ngày 24 tháng 07 năm 2025

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM TÀI CHÍNH 2024  
VÀ KẾ HOẠCH NĂM TÀI CHÍNH 2025**

Kính thưa: Quý Cổ đông CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy

Thay mặt Hội đồng quản trị (HĐQT), tôi xin báo cáo tới Quý vị cổ đông những đánh giá tổng quát đối với từng lĩnh vực hoạt động của công ty cũng như chi tiết hoạt động của HĐQT trong năm tài chính 2024 và định hướng kế hoạch năm tài chính 2025.

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01/04 hàng năm và kết thúc vào 31/03 năm sau đó.

**I. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2024**

HĐQT hiện tại có 05 thành viên. Các thành viên HĐQT cùng Ban Tổng Giám đốc đã tích cực phối hợp làm việc để thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh năm 2024. HĐQT luôn bám sát tình hình thực tế để đưa ra các quyết định nhằm chỉ đạo định hướng kịp thời và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban Tổng Giám đốc được hoàn thành nhiệm vụ. Năm 2024, HĐQT đã đưa ra các quyết định kịp thời về chiến lược, kế hoạch phát triển và kế hoạch kinh doanh của Công ty.

**1. Tổng kết các cuộc họp của HĐQT và các quyết định của HĐQT**

- Định kỳ, Tổng Giám đốc thực hiện báo cáo tình hình hoạt động của Công ty và kế hoạch sắp tới để Hội đồng Quản trị theo dõi và giám sát kết quả quản lý điều hành Công ty. Các cuộc họp của Hội đồng Quản trị được tổ chức trực tiếp và trực tuyến, biểu quyết các vấn đề qua phiếu lấy ý kiến trực tiếp và qua email.
- Trong năm tài chính 2024, Hội đồng Quản trị đã tổ chức 09 cuộc họp và ban hành các Nghị quyết/ Quyết định. Tất cả các thành viên của HĐQT đều tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT với tỷ lệ 100%.
- Các quyết định của Hội đồng quản trị đưa ra trong năm tài chính 2024 như sau:

| Stt | Số Nghị quyết   | Ngày       | Nội dung                                                                                        | Tỷ lệ thông qua |
|-----|-----------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 1   | 03/2024/NQ-HĐQT | 01/04/2024 | Đề cử ứng viên bầu HĐQT, BKS tại ĐHĐCĐ thường niên 2024 của CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy (HHS) | 100%            |
| 2   | 04/2024/NQ-HĐQT | 25/04/2024 | Báo cáo tiến độ triển khai các dự án                                                            | 100%            |
| 3   | 05/2024/NQ-HĐQT | 03/05/2024 | Triệu tập họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2024                                                        | 100%            |
| 4   | 06/2024/NQ-HĐQT | 14/05/2024 | Thông qua kế hoạch kiểm toán nội bộ năm tài chính 2024                                          | 100%            |
| 5   | 07/2024/NQ-HĐQT | 28/09/2024 | Báo cáo kết quả công tác của HĐQT 6 tháng đầu năm tài chính 2024                                | 100%            |
| 6   | 08/2024/NQ-HĐQT | 09/12/2024 | Bổ nhiệm lại Phó Tổng Giám đốc Hồ Thị Xuân Hoà                                                  | 100%            |



| Stt | Số Nghị quyết   | Ngày       | Nội dung                                                               | Tỷ lệ thông qua |
|-----|-----------------|------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 7   | 09/2024/NQ-HĐQT | 09/12/2024 | Bổ nhiệm lại Phó Tổng Giám đốc Đỗ Hữu Hưng                             | 100%            |
| 8   | 10/2024/NQ-HĐQT | 12/12/2024 | Thông qua phương án nguồn vốn để thực hiện dự án                       | 100%            |
| 9   | 01/2025/NQ-HĐQT | 19/03/2025 | Triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm tài chính 2025 | 100%            |

**2. Kết quả giám sát đối với Ban điều hành**

HDQT đánh giá trong năm 2024 vừa qua Ban Tổng Giám đốc thực hiện đúng trách nhiệm và quyền hạn của mình trong việc điều hành Công ty theo Điều lệ quy định. Ban Tổng Giám đốc đã cùng cán bộ quản lý các cấp có nhiều nỗ lực thực hiện tốt kế hoạch kinh doanh của Công ty. Kết quả thực hiện các công việc được ĐHCĐ và HDQT chỉ đạo như sau:

- Công tác điều hành kinh doanh: Duy trì tốt cả hai lĩnh vực cốt lõi của công ty là đầu tư phát triển các dự án bất động sản và kinh doanh ô tô.
- Chỉ đạo tổ chức thành công các sự kiện của công ty như Đại hội đồng cổ đông năm 2024, các chương trình sơ kết, tổng kết năm để phân giao kế hoạch kinh doanh.
- Công tác sự kiện của cổ đông: Tổ chức thành công kỳ Đại hội đồng cổ đông thường niên.
- Công tác kiểm toán nội bộ: Công ty đã thực hiện đầy đủ công tác kiểm toán nội bộ theo quy định.

**3. Báo cáo hoạt động của từng thành viên HDQT**

| TT | Thành viên HDQT                                   | Phân công nhiệm vụ và báo cáo kết quả hoạt động của từng thành viên HDQT trong năm 2024                                                                                                                                                                       |
|----|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Ông Đỗ Hữu Hạ - Chủ tịch HDQT                     | Phụ trách chung các hoạt động của Hội đồng Quản trị. Phụ trách mảng chiến lược và kế hoạch kinh doanh của Công ty.                                                                                                                                            |
| 2  | Bà Nguyễn Thị Hà – Thành viên HDQT                | Phụ trách và thực hiện tốt các hoạt động về tài liệu, cuộc họp của Hội đồng Quản trị. Mọi công tác về văn bản, tài liệu, pháp lý... đều được hoàn thiện đầy đủ, lưu trữ khoa học.                                                                             |
| 3  | Ông Đỗ Hữu Hưng – Thành viên HDQT                 | Phụ trách và hỗ trợ tích cực cho Hội đồng Quản trị cũng như Ban Tổng Giám đốc trong công tác đầu tư xây dựng các dự án, tham gia chỉ đạo điều hành hoạt động phân phối xe tải.                                                                                |
| 4  | Bà Phạm Hồng Dung – Thành viên HDQT               | Phụ trách và hỗ trợ tốt công tác về tuân thủ các nghĩa vụ công bố thông tin của Công ty theo quy định.                                                                                                                                                        |
| 5  | Bà Phan Thị Phương Thủy – Thành viên độc lập HDQT | Phụ trách về công tác giám sát đầy đủ các hoạt động của Hội đồng Quản trị liên quan tới các phát sinh để đảm bảo không xảy ra xung đột lợi ích, tạo điều kiện thuận lợi cho mọi mặt hoạt động của Công ty.<br>Thực hiện nhiệm vụ Trưởng Ban Kiểm toán nội bộ. |

**4. Báo cáo về thù lao của HDQT**

Thù lao của các thành viên HDQT Công ty năm 2024 được hưởng:

- Chủ tịch HDQT: 120.000.000 đồng/người/năm.



- Thành viên HĐQT: 60.000.000 đồng/người/năm.

#### 5. Báo cáo về hoạt động đầu tư và các giao dịch với bên có liên quan

Trong năm tài chính 2024, Công ty có các hoạt động đầu tư và một số giao dịch với các bên có liên quan, các hoạt động này không ảnh hưởng tới lợi ích Công ty và đều đã được Công ty thực hiện công bố thông tin đầy đủ. Chi tiết như sau:

| ST<br>T | Tên tổ chức/cá nhân                            | Mối quan hệ liên<br>quan với công ty | Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch                                                                                 |
|---------|------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1       | Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang | Công ty con                          | Doanh thu cho thuê văn phòng số tiền 60 triệu đồng                                                                         |
| 2       | Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy       | Công ty con                          | Doanh thu cho thuê văn phòng, showroom số tiền 630 triệu đồng                                                              |
| 3       | Công ty Cổ phần Xây dựng Thịnh Hiệp            | Công ty con                          | Doanh thu cho thuê văn phòng số tiền 109,1 triệu đồng                                                                      |
| 4       | Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Thịnh Phát     | Công ty con                          | Doanh thu cho thuê văn phòng số tiền 109,1 triệu đồng                                                                      |
| 5       | Công ty TNHH Pruksa Việt Nam                   | Công ty con                          | Doanh thu cho thuê văn phòng số tiền 216 triệu đồng                                                                        |
| 6       | Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng       | Công ty con                          | Doanh thu cho thuê văn phòng số tiền 108 triệu đồng                                                                        |
| 7       | Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc         | Công ty con                          | Doanh thu cho thuê văn phòng số tiền 108 triệu đồng                                                                        |
| 8       | Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV      | Công ty con                          | Doanh thu cho thuê văn phòng 700,66 triệu đồng                                                                             |
| 9       | Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng       | Công ty con                          | Doanh thu chuyển nhượng bổ sung dự án Hoàng Huy - Sở Dầu số tiền 178,17 tỷ đồng                                            |
| 10      | Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc         | Công ty con                          | Doanh thu chuyển nhượng bổ sung dự án Hoang Huy Commerce số tiền 276,65 tỷ đồng                                            |
| 11      | Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc         | Công ty con                          | Mua dịch vụ của Nhà Đại Lộc với số tiền là 2,55 tỷ đồng                                                                    |
| 12      | Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng       | Công ty con                          | Quyết toán hợp đồng hợp tác kinh doanh tại dự án Hoàng Huy - Sở Dầu giữa Đại Thịnh Vượng với TCH số tiền là 171,03 tỷ đồng |
| 13      | Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc         | Công ty con                          | Quyết toán hợp đồng hợp tác kinh doanh tại dự án Hoang Huy Commerce giữa Nhà Đại Lộc                                       |

| ST<br>T | Tên tổ chức/cá nhân                             | Mối quan hệ liên<br>quan với công ty | Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch                              |
|---------|-------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
|         |                                                 |                                      | với TCH số tiền là 276,65 tỷ đồng                                       |
| 14      | Công ty Cổ phần Tập<br>đoàn Bất động sản<br>CRV | Công ty con                          | CRV tạm ứng cổ tức năm tài chính 2024 cho<br>TCH số tiền 171,59 tỷ đồng |
| 15      | Công ty Cổ phần Tập<br>đoàn Bất động sản<br>CRV | Công ty con                          | Tiền lãi cho vay phát sinh với CRV số tiền là<br>24,48 tỷ đồng          |

## II. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT TRONG NĂM 2025

Năm 2025, HĐQT sẽ tiếp tục nỗ lực trong việc định hướng hoạt động, hỗ trợ sát sao trong hoạt động của Ban điều hành nhằm đạt được mục tiêu kinh doanh an toàn và hiệu quả, cụ thể:

### 1. Mục tiêu tổng quát

- Tập trung chỉ đạo điều hành quá trình đầu tư xây dựng các dự án bất động sản và triển khai tốt hoạt động quản lý vận hành các dự án sau bán hàng của công ty một cách đồng bộ. Khẳng định và nâng tầm thương hiệu bất động sản của công ty trên thị trường.
- Phương châm kinh doanh cho năm 2025 và các năm tiếp theo là an toàn - hiệu quả - bền vững.

### 2. Định hướng về hoạt động kinh doanh và sản phẩm, dịch vụ

- Các dự án bất động sản của công ty trực tiếp hoặc gián tiếp đầu tư tập trung vào phân khúc nhà ở cho nhu cầu ngày càng tăng cao tại Hải Phòng.
- Duy trì tốt hoạt động phân phối xe đầu kéo Mỹ của TCH và các thương hiệu khác như DongFeng của công ty con, không ngừng nâng cao chất lượng sản phẩm và dịch vụ sau bán hàng; Khẳng định thương hiệu luôn là đơn vị uy tín, chất lượng hàng đầu trong lĩnh vực kinh doanh xe tải trong cả nước.

### 3. Phát triển quan hệ cổ đông

- Công ty hướng tới xây dựng quan hệ kết nối chặt chẽ với cổ đông nhằm nâng cao hình ảnh, tính chuyên nghiệp doanh nghiệp.
- Thực hiện tốt các hoạt động liên quan tới lợi ích cổ đông như thực hiện chi trả cổ tức, công bố thông tin đầy đủ và minh bạch

### 4. Về hoạt động tổ chức

- Coi trọng mô hình tổ chức tinh gọn, hiệu quả. Cùng cố đội ngũ nhân sự có kỹ năng, nghiệp vụ giỏi, tay nghề kỹ thuật cao, biết nhiều ngoại ngữ.
- Đào tạo, nâng cao chất lượng và trình độ của đội ngũ quản lý điều hành các cấp, gắn bó với công ty.
- Tổ chức các chương trình thực tế, sự kiện cho toàn công ty xây dựng văn hóa doanh nghiệp, hình thành thương hiệu bản sắc riêng của Công ty.

## III. BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT TRONG NĂM 2024

Trong năm tài chính 2024, Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy có 5 thành viên, trong đó có 1 thành viên độc lập. Các thành viên HĐQT tham gia tích cực vào việc hoạch định chiến lược, kiểm soát tuân thủ, giám sát hoạt động của Tổng Giám đốc và Ban điều hành đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật và quy định nội bộ về quản trị công ty.

Dưới đây là báo cáo đánh giá của bà Phan Thị Phương Thủy, Thành viên độc lập Hội đồng quản trị về hoạt động của HĐQT và kết quả giám sát hoạt động của Tổng Giám đốc và Ban điều hành trong năm tài chính 2024.

### **1. Đánh giá chung về hoạt động của HĐQT**

- Các hoạt động của HĐQT đã được thực hiện theo kế hoạch hoạt động của HĐQT trong năm 2024, tuân thủ Điều lệ công ty, và Quy chế nội bộ về quản trị công ty; hoàn thành hầu hết các chương trình, nội dung hành động của HĐQT.
- Các cuộc họp HĐQT đã được triệu tập và thực hiện với lịch trình cụ thể, chuẩn bị tài liệu chu đáo. Nội dung cuộc họp đã được các thành viên HĐQT thảo luận và đánh giá cẩn trọng để đưa ra những quyết định tốt nhất cho Công ty.
- Tất cả thành viên HĐQT có tinh thần trách nhiệm cao và thận trọng trong việc thực hiện vai trò, quyền và trách nhiệm của mình.
- HĐQT đã trao đổi, thảo luận thường xuyên với Ban TGD để kịp thời hỗ trợ Ban TGD trong tiến trình vận hành Công ty, thực hiện tốt việc giám sát và kiểm soát công tác điều hành.

### **2. Đánh giá chung về hoạt động của Thành viên độc lập HĐQT**

- Thành viên độc lập HĐQT đã tham gia vào việc giám sát, đánh giá và nêu ý kiến với hoạt động quản lý và kế hoạch làm việc của Hội đồng quản trị và ban điều hành; trực tiếp trao đổi, chia sẻ kiến thức về quản trị công ty, quản lý rủi ro với Ban điều hành.
- Thành viên độc lập HĐQT phụ trách về công tác giám sát đầy đủ các hoạt động của Hội đồng Quản trị liên quan tới các phát sinh để đảm bảo không xảy ra xung đột lợi ích, tạo điều kiện thuận lợi cho mọi mặt hoạt động của Công ty.
- Thành viên độc lập HĐQT phụ trách giám sát, đưa ra các ý kiến độc lập về các hoạt động quan hệ cổ đông nhằm nâng cao hình ảnh, chất lượng các hoạt động quan hệ cổ đông của công ty.
- Thành viên độc lập HĐQT thực hiện nhiệm vụ Trưởng Ban Kiểm toán nội bộ và đã chỉ đạo Ban Kiểm toán nội bộ thực hiện đầy đủ các công việc và theo đúng các kế hoạch được HĐQT thông qua.

### **3. Đánh giá chung về công tác giám sát Ban điều hành**

- Về tổng thể, HĐQT đã thực hiện tốt công tác giám sát đối với Ban điều hành, đảm bảo hoạt động của Công ty luôn được kiểm soát, đi đúng định hướng chiến lược và phù hợp với thực tiễn.
- Chủ tịch HĐQT và một số thành viên HĐQT đã thường xuyên tham dự các cuộc họp của Ban điều hành. Một số quyết định của Tổng Giám đốc đã được phân tích, phân biện và tham vấn từ HĐQT để đạt được các kết quả tối ưu cho Công ty.
- HĐQT cũng thường xuyên xem xét các báo cáo của Tổng Giám đốc và trao đổi với Tổng Giám đốc để nắm rõ tình hình hoạt động của Công ty cũng như được cập nhật nhanh nhất các thông tin kinh doanh.
- Chủ tịch HĐQT và một số thành viên HĐQT đã chủ động hỗ trợ Ban điều hành trong một số lĩnh vực, hoạt động; đặc biệt là lĩnh vực quản lý rủi ro nhằm sớm nhận diện các vấn đề cần xử lý, duy trì hoạt động kinh doanh bền vững, liên tục, bảo vệ lợi ích của cổ đông và nhà đầu tư.

Trên đây là nội dung báo cáo kết quả hoạt động của Hội đồng Quản trị năm 2024 và kế hoạch năm 2025.

Trân trọng báo cáo./.



TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



Đỗ Hữu Hạ



**BÁO CÁO**  
**KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM TÀI CHÍNH 2024**  
**VÀ KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM TÀI CHÍNH 2025**

**Kính thưa: Quý Cổ đông CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy**

Thay mặt Ban điều hành, tôi xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông những kết quả đạt được năm tài chính 2024 và kế hoạch kinh doanh năm tài chính 2025 của CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) như sau:

**I. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm tài chính 2024**

Năm tài chính 2024 nhờ sự chỉ đạo và hỗ trợ sát sao của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc chỉ đạo điều hành các lĩnh vực kinh doanh của Công ty vẫn đạt được những kết quả đáng ghi nhận.

Năm 2024 chứng kiến những thách thức phức tạp của nền kinh tế toàn cầu, khi các xung đột địa chính trị kéo dài cùng căng thẳng thương mại giữa các quốc gia phát triển tiếp tục làm gián đoạn chuỗi cung ứng và cản trở nỗ lực kiềm chế lạm phát. Tại Việt Nam, mặc dù nhiều tín hiệu phục hồi kinh tế đã xuất hiện, song môi trường vĩ mô vẫn đối mặt với không ít khó khăn: nhu cầu tiêu dùng còn yếu, chính sách tiền tệ vẫn thận trọng trước sức ép từ bên ngoài khiến mặt bằng lãi suất khó giảm sâu. Các yếu tố trên ảnh hưởng trực tiếp đến nhu cầu của ô tô vận tải, nhu cầu vay mua nhà và nhu cầu huy động vốn để tài trợ dự án bất động sản của các doanh nghiệp, trong đó có TCH.

Trong bối cảnh nhiều biến động, Ban Lãnh đạo cùng toàn thể cán bộ nhân viên Công ty đã thể hiện tinh thần chủ động, bản lĩnh và quyết tâm cao độ, không ngừng học hỏi, đổi mới tư duy và hành động để vượt qua thử thách. Nhờ triển khai đồng bộ các giải pháp điều hành quyết liệt và sáng tạo, đảm bảo nguồn lực tài chính vững chắc, các lĩnh vực kinh doanh cốt lõi của TCH tiếp tục duy trì được đà tăng trưởng ổn định.

Kết thúc năm tài chính 2024, Công ty ghi nhận tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ hợp nhất đạt 4.667 tỷ đồng; lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 1.121 tỷ đồng. Về thực hiện kế hoạch kinh doanh, tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ hợp nhất đạt 186,68% chỉ tiêu kế hoạch, lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 140,19% so với con số kế hoạch năm 2024.

**Các chỉ tiêu kết quả kinh doanh hợp nhất năm tài chính 2024**

Đơn vị: tỷ đồng

| Các chỉ tiêu hợp nhất                        | Thực hiện<br>2024 | Kế hoạch<br>2024 | %TH 2024/<br>KH 2024 |
|----------------------------------------------|-------------------|------------------|----------------------|
| Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ | 4.667             | 2.500            | 186,68%              |
| Lợi nhuận sau thuế                           | 1.121             | 800              | 140,19%              |

II. Định hướng và kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2025

Hiện tại, ngoài mảng kinh doanh xe ô tô, Công ty đang tập trung nguồn lực để thực hiện đầu tư đồng loạt các dự án bất động sản tại Hải Phòng.

Công ty xác định năm 2025 là năm vẫn có nhiều khó khăn và thách thức với nền kinh tế nói chung. Công ty sẽ song song duy trì các hoạt động kinh doanh thương mại phân phối xe ô tô và quản lý đầu tư trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Các dự án bất động sản Công ty đang đầu tư có quy mô lớn. Trong vòng 3-5 năm tới lần lượt các sản phẩm dự án được triển khai và bàn giao nên sẽ duy trì lợi nhuận cho công ty.

1. Phương hướng nhiệm vụ cụ thể năm 2025

- Tích cực điều hành sát sao hoạt động của Công ty trong năm 2025, đảm bảo hoàn thành các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh đề ra. Thực hiện chế độ báo cáo HĐQT hoạt động định kỳ hàng tháng để có những quyết sách phù hợp kịp thời.
- Xây dựng các giải pháp thực hiện kế hoạch kinh doanh nhằm đạt được mục tiêu 2025, cụ thể:
  - Phát huy sức cạnh tranh của Công ty trên thị trường bằng lợi thế về mặt chất lượng sản phẩm, trình độ công nghệ và giá cả cạnh tranh.
  - Chủ động trước nhu cầu thị trường bằng cách mở rộng nghiên cứu thị trường tiêu thụ, nhu cầu cũng như thị hiếu người tiêu dùng.

2. Chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2025 của Công ty

Ban Tổng Giám đốc Công ty xây dựng kế hoạch kinh doanh năm 2025 trên cơ sở tính toán kỹ lưỡng tới những yếu tố biến động kinh tế vĩ mô, ngành nghề.

Năm 2025, Công ty tiếp tục duy trì ổn định lĩnh vực kinh doanh xe tải, bên cạnh đó các dự án bất động sản được công ty gián tiếp đầu tư sẽ tiếp tục được bàn giao và hạch toán sẽ đem lại khoản lợi nhuận lớn hơn.

Đơn vị: tỷ đồng

| Các chỉ tiêu hợp nhất                        | KH2025 |
|----------------------------------------------|--------|
| Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ | 5.000  |
| Lợi nhuận sau thuế                           | 1.700  |
| Tỷ lệ cổ tức (*)                             | 10%    |

Ghi chú: Niên độ kế toán từ ngày 1/4 của năm tới 31/3 năm sau.

(\*) Kế hoạch cổ tức năm 2025 trên là dự kiến và căn cứ vào kết quả kinh doanh thực tế khi kết thúc năm, Công ty sẽ trình cổ đông thông qua tỷ lệ cổ tức và hình thức chi trả cụ thể..

Trong thời gian tới, nền kinh tế trong và ngoài nước còn nhiều thách thức, song Ban Tổng Giám đốc cùng toàn thể cán bộ công nhân viên công ty sẽ quyết tâm thực hiện tốt nhất các mục tiêu theo kế hoạch đã đề ra và rất mong nhận được sự đồng tình, giúp đỡ của toàn thể Ban Lãnh đạo, của toàn thể các quý vị cổ đông.

Trên đây là báo cáo của Ban Tổng Giám đốc về kết quả kinh doanh năm 2024 và kế hoạch kinh doanh năm 2025.



Xin trân trọng cảm ơn./.

TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ DỊCH VỤ  
TÀI CHÍNH  
HOÀNG HUY  
HOÀNG THỊ HUYỀN

929-CTCP  
N  
H VỤ  
H  
UY  
TÀI PHÒNG

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM TÀI CHÍNH 2024  
VÀ KẾ HOẠCH NĂM TÀI CHÍNH 2025**

**Kính thưa: Quý vị Cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch Vụ Tài chính Hoàng Huy**

- Căn cứ vào Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được thông qua ngày 17/06/2020;  
- Căn cứ vào Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch Vụ Tài chính Hoàng Huy;  
- Căn cứ tình hình hoạt động của Công ty, báo cáo của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và kết quả hoạt động của Ban kiểm soát trong thời gian qua.

Ban Kiểm soát xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông tình hình kiểm tra, giám sát các mặt hoạt động của Công ty và kết quả hoạt động của BKS trong năm tài chính 2024 và kế hoạch năm tài chính 2025 như sau:

**I. Thành phần Ban kiểm soát**

Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch Vụ Tài chính Hoàng Huy gồm ba thành viên do Đại hội đồng cổ đông bầu ra:

- |                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| 1. Bà Vũ Thị Huyền       | – Trưởng Ban Kiểm soát |
| 2. Ông Nguyễn Hoàng Tùng | – Kiểm soát viên       |
| 3. Bà Phan Thị Thu Hương | – Kiểm soát viên       |

**II. Nội dung báo cáo của Ban Kiểm soát về hoạt động kinh doanh của Công ty, kết quả hoạt động của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc năm 2024 và các kết luận, kiến nghị của Ban kiểm soát**

**1. Kết quả giám sát đối với Hội đồng quản trị và Ban điều hành**

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã tuân thủ các quy định của Pháp luật trong công tác quản lý hành chính. Các thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ được giao theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Nghị quyết HĐQT. Trong năm 2024, HĐQT và Ban điều hành đã đạt được những kết quả sau:

- Tổ chức thành công Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.
- Duy trì tốt và hiệu quả các hoạt động kinh doanh của công ty. Lĩnh vực ô tô duy trì hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ sau bán hàng đảm bảo chất lượng cao. Tiếp tục triển khai các dự án bất động sản tại địa bàn Thành phố Hải Phòng.
- Thực hiện đầy đủ công tác kiểm toán nội bộ theo quy định.

Ban Kiểm soát không thấy điều gì bất thường trong hoạt động của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý Công ty. Ban Kiểm soát đánh giá trong năm 2024, HĐQT và Ban Tổng Giám đốc đã có tinh thần trách nhiệm cao đối với sự phát triển và hoạt động kinh doanh của toàn công ty. Công ty không phát sinh vấn đề tranh chấp nào liên quan đến hoạt động kinh doanh cũng như không có bất kỳ xung đột nào phát sinh với những người liên quan.



**2. Kết quả giám sát tình hình hoạt động và tài chính của công ty**

- Trong năm 2024, Ban Kiểm soát không phát hiện trường hợp bất thường nào trong hoạt động của TCH. Các quy trình hoạt động tuân thủ theo yêu cầu của hệ thống quản trị nội bộ.
- Hoạt động đầu tư vốn của TCH đều tuân thủ đúng các quy định của pháp luật và điều lệ Công ty, đảm bảo nguyên tắc phòng ngừa rủi ro.
- Ban Kiểm soát đồng ý cơ bản với đánh giá về hoạt động tài chính trong các báo cáo của Công ty và tổ chức kiểm toán.
- Các số liệu về vốn và tài sản tại thời điểm 31/03/2025 và kết quả kinh doanh hợp nhất của Công ty trong năm tài chính 2024 như sau:

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

| Chỉ tiêu                                          | Giá trị           |
|---------------------------------------------------|-------------------|
| <b>1. Tổng tài sản</b>                            | <b>15.331.760</b> |
| <b>2. Vốn chủ sở hữu</b>                          | <b>13.448.953</b> |
| Trong đó: Vốn điều lệ                             | 6.682.158         |
| <b>3. Nợ phải trả</b>                             | <b>1.882.806</b>  |
| Trong đó: Nợ ngắn hạn                             | 1.488.037         |
| <b>4. Kết quả kinh doanh</b>                      |                   |
| - Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 4.666.987         |
| - Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh         | 1.514.400         |
| - Lợi nhuận khác                                  | (92.015)          |
| - Tổng lợi nhuận trước thuế                       | 1.422.385         |
| - Thuế TNDN hiện hành                             | 287.595           |
| - Thuế TNDN hoãn lại                              | 13.292            |
| - Lợi nhuận sau thuế                              | 1.121.498         |

*Nguồn: BCTC hợp nhất năm tài chính 2024 của TCH đã được kiểm toán*

- Trong năm tài chính 2024, Công ty có các hoạt động đầu tư và một số giao dịch với các bên có liên quan, các hoạt động này không ảnh hưởng tới lợi ích Công ty và đều đã được Công ty thực hiện công bố thông tin đầy đủ. Chi tiết như sau:

| ST<br>T | Tên tổ chức/cá nhân                            | Mối quan hệ liên<br>quan với công ty | Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao<br>dịch      |
|---------|------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 1       | Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang | Công ty con                          | Doanh thu cho thuê văn phòng số tiền 60 triệu đồng |



| ST<br>T | Tên tổ chức/cá nhân                           | Mối quan hệ liên<br>quan với công ty | Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao<br>dịch                                                                                       |
|---------|-----------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2       | Công ty Cổ phần Đầu<br>tư Dịch vụ Hoàng Huy   | Công ty con                          | Doanh thu cho thuê văn phòng,<br>showroom số tiền 630 triệu đồng                                                                    |
| 3       | Công ty Cổ phần Xây<br>dựng Thịnh Hiệp        | Công ty con                          | Doanh thu cho thuê văn phòng số tiền<br>109,1 triệu đồng                                                                            |
| 4       | Công ty Cổ phần Xây<br>dựng Địa ốc Thịnh Phát | Công ty con                          | Doanh thu cho thuê văn phòng số tiền<br>109,1 triệu đồng                                                                            |
| 5       | Công ty TNHH Pruksa<br>Việt Nam               | Công ty con                          | Doanh thu cho thuê văn phòng số tiền 216<br>triệu đồng                                                                              |
| 6       | Công ty Cổ phần Xây<br>dựng Đại Thịnh Vượng   | Công ty con                          | Doanh thu cho thuê văn phòng số tiền 108<br>triệu đồng                                                                              |
| 7       | Công ty Cổ phần Phát<br>triển Nhà Đại Lộc     | Công ty con                          | Doanh thu cho thuê văn phòng số tiền 108<br>triệu đồng                                                                              |
| 8       | Công ty Cổ phần Tập<br>đoàn Bất động sản CRV  | Công ty con                          | Doanh thu cho thuê văn phòng 700,66<br>triệu đồng                                                                                   |
| 9       | Công ty Cổ phần Xây<br>dựng Đại Thịnh Vượng   | Công ty con                          | Doanh thu chuyển nhượng bổ sung dự án<br>Hoàng Huy - Sở Dầu số tiền 178,17 tỷ<br>đồng                                               |
| 10      | Công ty Cổ phần Phát<br>triển Nhà Đại Lộc     | Công ty con                          | Doanh thu chuyển nhượng bổ sung dự án<br>Hoang Huy Commerce số tiền 276,65 tỷ<br>đồng                                               |
| 11      | Công ty Cổ phần Phát<br>triển Nhà Đại Lộc     | Công ty con                          | Mua dịch vụ của Nhà Đại Lộc với số tiền<br>là 2,55 tỷ đồng                                                                          |
| 12      | Công ty Cổ phần Xây<br>dựng Đại Thịnh Vượng   | Công ty con                          | Quyết toán hợp đồng hợp tác kinh doanh<br>tại dự án Hoàng Huy - Sở Dầu giữa Đại<br>Thịnh Vượng với TCH số tiền là 171,03<br>tỷ đồng |
| 13      | Công ty Cổ phần Phát<br>triển Nhà Đại Lộc     | Công ty con                          | Quyết toán hợp đồng hợp tác kinh doanh<br>tại dự án Hoang Huy Commerce giữa<br>Nhà Đại Lộc với TCH số tiền là 276,65<br>tỷ đồng     |
| 14      | Công ty Cổ phần Tập<br>đoàn Bất động sản CRV  | Công ty con                          | CRV tạm ứng cổ tức năm tài chính 2024<br>cho TCH số tiền 171,59 tỷ đồng                                                             |
| 15      | Công ty Cổ phần Tập<br>đoàn Bất động sản CRV  | Công ty con                          | Tiền lãi cho vay phát sinh với CRV số<br>tiền là 24,48 tỷ đồng                                                                      |

### **III. Nội dung báo cáo tự đánh giá kết quả hoạt động của Ban Kiểm soát và từng Kiểm soát viên**

#### **1. Các hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2024**

##### **Tổng kết các cuộc họp của Ban kiểm soát**

Định kỳ, Tổng Giám đốc thực hiện báo cáo và Hội đồng quản trị thực hiện thông báo tình hình hoạt động của Công ty và kế hoạch sắp tới để Ban Kiểm soát theo dõi và giám sát việc quản lý điều hành Công ty. Các cuộc họp của Ban Kiểm soát được tổ chức trực tiếp và trực tuyến, biểu quyết các vấn đề qua phiếu lấy ý kiến trực tiếp và qua email.

Trong năm 2024, Ban Kiểm soát đã tổ chức 3 cuộc họp. Tất cả các thành viên Ban Kiểm soát đều tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT với tỷ lệ 100%.

##### **Các hoạt động trong năm 2024**

Trong năm 2024, Ban Kiểm soát đã thực hiện và tiến hành các hoạt động theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của TCH cũng như tuân thủ các quy định khác của Pháp luật:

- Thực hiện giám sát hoạt động, tuân thủ theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty đối với Hội đồng quản trị, Ban điều hành trong việc quản lý, điều hành Công ty.
- Thực hiện các đợt kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cẩn trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh; tính hệ thống, nhất quán và phù hợp của công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính.
- Tham gia các cuộc họp của Hội đồng Quản trị và một số buổi họp của Ban lãnh đạo TCH về kế hoạch kinh doanh năm và báo cáo tình hình thực hiện kế hoạch năm.
- Thường xuyên kiểm soát hoạt động sử dụng vốn của TCH, theo dõi luân chuyển vốn tài sản của TCH.
- Thẩm định tính đầy đủ, hợp pháp và trung thực của báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính hằng năm và 06 tháng của công ty, báo cáo đánh giá công tác quản lý của Hội đồng quản trị và trình báo cáo thẩm định tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên.
- Đề xuất lựa chọn Công ty Kiểm toán độc lập (là Công ty Kiểm toán có trong danh sách Công ty Kiểm toán được UBCKNN chấp thuận kiểm toán cho các tổ chức phát hành, tổ chức niêm yết và tổ chức kinh doanh chứng khoán năm 2024 và có kinh nghiệm, uy tín trong công tác kiểm toán cho công ty niêm yết).
- Kiểm soát việc chấp hành chế độ chi tiêu nội bộ tại Công ty.
- Các công việc khác theo quy định của Điều lệ Công ty.

#### **2. Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm soát với Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các cổ đông**

Trong năm 2024, Ban Kiểm soát được cung cấp đầy đủ thông tin về các quyết định của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc; đồng thời nhận được sự hỗ trợ và tạo điều kiện thuận lợi để phục vụ cho công tác kiểm tra. Ban Kiểm soát cũng ghi nhận các ý kiến của cổ đông về hoạt động của Công ty.

HĐQT và Ban Kiểm soát luôn có sự trao đổi thông tin trong các vấn đề liên quan đến định hướng của TCH, bám sát nhiệm vụ được giao.

**3. Báo cáo của từng Kiểm soát viên**

| TT | Kiểm soát viên                         | Phân công nhiệm vụ và Kết quả hoạt động của từng Kiểm soát viên trong năm 2024                                                                                                                                                                                                                                          |
|----|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Vũ Thị Huyền – Trưởng Ban Kiểm soát    | Chỉ đạo công việc chung của Ban Kiểm soát, đôn đốc và phân công công việc cho từng Kiểm soát viên. Lên kế hoạch nhiệm vụ công tác của Ban Kiểm soát theo kế hoạch năm 2024 đã được ĐHĐCĐ thông qua.<br><br>Hoàn thiện và duyệt các báo cáo của Ban Kiểm soát, hoàn thành các nghĩa vụ và trách nhiệm của Ban Kiểm soát. |
| 2  | Nguyễn Hoàng Tùng – Kiểm soát viên     | Hoàn thành nhiệm vụ là đầu mối phụ trách công việc trong phạm vi của Ban Kiểm soát trong các hoạt động về kinh doanh của công ty.                                                                                                                                                                                       |
| 3  | Bà Phan Thị Thu Hường – Kiểm soát viên | Hoàn thành nhiệm vụ là đầu mối phụ trách công việc trong phạm vi của Ban Kiểm soát đối với các nội dung và hoạt động về tài chính, kế toán của công ty; chế độ tuân thủ nghĩa vụ công bố thông tin, chế độ báo cáo của công ty.                                                                                         |

**4. Báo cáo về thù lao của Ban Kiểm soát**

Thù lao của các thành viên BKS Công ty năm tài chính 2024 được hưởng:

| STT | Họ tên             | Chức vụ        | Thù lao, thu nhập được hưởng (đồng/người/năm) |
|-----|--------------------|----------------|-----------------------------------------------|
| 1   | Vũ Thị Huyền       | Trưởng BKS     | 60.000.000                                    |
| 2   | Phan Thị Thu Hường | Thành viên BKS | 36.000.000                                    |
| 3   | Nguyễn Hoàng Tùng  | Thành viên BKS | 36.000.000                                    |

**5. Tổng kết hoạt động của Ban Kiểm soát trong năm 2024**

Qua công tác giám sát, Ban kiểm soát đánh giá hoạt động quản lý điều hành của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc TCH trong năm 2024 đã tuân thủ pháp luật, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

Ban kiểm soát đã tổng kết kết quả giám sát, kiểm toán đối với các mảng hoạt động chính như hoạt động bán hàng, kế toán, đầu tư... và đã kiến nghị với Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc Công ty nhiều giải pháp cụ thể, góp phần vào hoạt động của công ty an toàn hiệu quả.

**IV. Kế hoạch công tác năm 2025 của Ban kiểm soát**

Ban kiểm soát thực hiện nhiệm vụ thay mặt cổ đông để kiểm soát mọi hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty. Duy trì và tăng cường hơn nữa công tác kiểm tra, kiểm soát nội bộ trong toàn hệ thống để theo dõi việc thực hiện các quy chế hoạt động của Công ty và nâng cao khả năng đảm bảo an toàn về mặt tài chính.



Trong năm 2025, Ban kiểm soát sẽ duy trì công tác kiểm soát thường xuyên và định kì theo đúng Điều lệ của Công ty và phù hợp với quy định của Pháp luật, đảm bảo hoạt động của Công ty luôn tuân thủ quy định của pháp luật, Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán và một số Luật liên quan, góp phần làm cho TCH ngày càng phát triển và đạt hiệu quả kinh doanh cao, đảm bảo lợi ích của cổ đông, quyền lợi của cán bộ nhân viên.

Trân trọng báo cáo!



## TỜ TRÌNH

(V/v: thông qua báo cáo tài chính năm tài chính 2024 đã được kiểm toán)

**Kính gửi: Quý vị Cổ đông CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH)**

- Căn cứ vào Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy;
- Căn cứ Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm tài chính 2024 ngày 18/06/2025 của CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy.

Công ty kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông về kết quả báo cáo tài chính năm tài chính 2024 đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy với các nội dung chính sau đây:

### I. Tổ chức kiểm toán

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC. Người chịu trách nhiệm ký báo cáo của công ty kiểm toán là:

- Ngô Minh Quý - Phó Tổng Giám đốc, Giấy chứng nhận đăng ký hành số: 2434-2023-002-1
- Nguyễn Đức Trọng - Kiểm toán viên, Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề số: 4062-2024-002-1

Tổ chức Kiểm toán và các kiểm toán viên nêu trên có tên trong Danh sách Công ty Kiểm toán và Kiểm toán viên được phép kiểm toán các tổ chức phát hành, tổ chức niêm yết và tổ chức kinh doanh chứng khoán của UBCK Nhà nước.

### II. Báo cáo kiểm toán độc lập

Ý kiến của Kiểm toán viên đối với các báo cáo tài chính của Công ty.

#### 1. Đối với báo cáo tài chính công ty mẹ:

“Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính”.

#### 2. Đối với báo cáo tài chính hợp nhất:

“Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất”.



III. Kết quả các báo cáo tài chính Công ty năm tài chính 2024

Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính hợp nhất đầy đủ (đã thực hiện công bố thông tin theo quy định và đăng tải trên website của Công ty). Sau đây là một số chỉ tiêu chính của báo cáo tài chính hợp nhất năm tài chính 2024 (giai đoạn 01/04/2024 – 31/03/2025) đã được kiểm toán.

1. Kết quả kinh doanh của Công ty

| TT | Nội dung                                        | Đơn vị tính | Năm 2024   | Năm 2023   |
|----|-------------------------------------------------|-------------|------------|------------|
| 1  | Tổng giá trị tài sản                            | Tr. đồng    | 15.331.760 | 14.624.628 |
| 2  | Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | Tr. đồng    | 4.666.987  | 3.803.311  |

2. Cơ cấu chi phí của Công ty

| TT | Nội dung                     | Đơn vị tính | Năm 2024 | Năm 2023 |
|----|------------------------------|-------------|----------|----------|
| 1  | Chi phí bán hàng             | Tr. đồng    | 251.308  | 266.632  |
| 2  | Chi phí quản lý doanh nghiệp | Tr. đồng    | 160.414  | 72.343   |
| 3  | Chi phí tài chính            | Tr. đồng    | 9.126    | 37.943   |

3. Bảng cơ cấu lợi nhuận của Công ty

| TT | Lợi nhuận                                        | Đơn vị tính | Năm 2024  | Năm 2023  |
|----|--------------------------------------------------|-------------|-----------|-----------|
| 1  | Lợi nhuận thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh | Tr. đồng    | 1.514.400 | 1.518.195 |
| 2  | Tổng lợi nhuận trước thuế                        | Tr. đồng    | 1.422.385 | 1.534.067 |
| 3  | Lợi nhuận sau thuế                               | Tr. đồng    | 1.121.498 | 1.243.150 |

Trân trọng báo cáo!

Nơi nhận:

- Như đề gửi;
- HĐQT, BTGD, BKS;
- Lưu TH.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH HĐQT  
CÔNG TY CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ DỊCH VỤ  
TÀI CHÍNH  
HOÀNG HUY  
ĐỖ HỮU HẠ



**TỜ TRÌNH**

(V/v: Phương án phân phối lợi nhuận, chi trả cổ tức năm tài chính 2024 và

Kế hoạch chi trả cổ tức năm tài chính 2025)

**Kính gửi: Quý vị Cổ đông CTCP Đầu tư Dịch Vụ Tài Chính Hoàng Huy (TCH)**



- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019; Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 và các văn bản có liên quan;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy;
- Căn cứ các báo cáo tài chính năm tài chính 2024 của Công ty cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy đã kiểm toán.

Hội đồng quản trị (HĐQT) xin báo cáo Quý vị cổ đông Công ty cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy như sau:

**I. Phương án phân phối lợi nhuận, chi trả cổ tức năm tài chính 2024**

Căn cứ báo cáo tài chính hợp nhất và báo cáo tài chính riêng (Công ty mẹ) năm tài chính 2024 đã được kiểm toán, giá trị khoản mục lợi nhuận chưa phân phối tại thời điểm 31/03/2025 trên báo cáo tài chính riêng nhỏ hơn trên báo cáo tài chính hợp nhất. Do vậy, Hội đồng Quản trị (HĐQT) xác định tỷ lệ chi trả cổ tức căn cứ trên báo cáo tài chính riêng, phương án cụ thể như sau:

| STT | Chỉ tiêu trên BCTC                                 | ĐVT  | Công ty mẹ      |
|-----|----------------------------------------------------|------|-----------------|
| 1   | LNST chưa phân phối tại thời điểm 31/03/2024       | Đồng | 30.817.528.222  |
| 2   | Lãi trong năm tài chính 2024                       | Đồng | 562.090.137.097 |
| 3   | LNST chưa phân phối tại thời điểm 31/03/2025 (1+2) | Đồng | 592.907.665.319 |

Tính tới thời điểm 31/03/2025 nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tối đa Công ty có thể dùng để thực hiện chi trả cổ tức theo quy định là 592,9 tỷ đồng.

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 thông qua việc thực hiện chi trả cổ tức năm 2024 với tỷ lệ 5% bằng cổ phiếu. Cụ thể như sau:

- Tỷ lệ chi trả cổ tức: 5%.
- Hình thức: Bằng cổ phiếu.
- Nguồn chi trả cổ tức: Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính đã được kiểm toán tại thời điểm ngày 31/03/2025.
- Thời gian thực hiện: Thời gian dự kiến trong năm tài chính 2025, sau khi Công ty kết thúc đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm tài chính 2025 số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/05/2025.

## II. Kế hoạch chi trả cổ tức năm tài chính 2025

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 thông qua tỷ lệ cổ tức dự kiến năm tài chính 2025 là 10%.

Căn cứ vào kết quả kinh doanh thực tế của năm tài chính 2025, Hội đồng Quản trị sẽ trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tiếp theo thông qua tỷ lệ và hình thức chi trả cụ thể.

*Kính trình Đại hội đồng Cổ đông xem xét và thông qua./.*

### Nơi nhận:

- Như đề gửi;  
HĐQT; BTGD; BKS;
- Lưu TH.

T.M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



**TỜ TRÌNH**

(V/v: Phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm tài chính 2024)

**Kính gửi: Quý vị Cổ đông CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH)**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019; Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 và các văn bản có liên quan;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy;
- Căn cứ các báo cáo tài chính năm tài chính 2024 của Công ty cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy đã kiểm toán.

Hội đồng quản trị (HĐQT) Công ty cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm tài chính 2024 như sau:

**I. Phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm tài chính 2024**

|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| i. Tổ chức phát hành:                                            | Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy                                                                                                                                                                                                                                                  |
| ii. Tên cổ phiếu:                                                | Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy                                                                                                                                                                                                                                         |
| iii. Loại cổ phiếu:                                              | Cổ phần phổ thông                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| iv. Mệnh giá cổ phần:                                            | 10.000 đồng (Mười nghìn đồng)/cổ phần                                                                                                                                                                                                                                                               |
| v. Số lượng cổ phần trước khi phát hành (dự kiến)                | 868.680.595 cổ phần (Số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty tại ngày 24/07/2025 là 668.215.843 cổ phiếu, Công ty đang thực hiện chào bán thêm 200.464.752 cổ phiếu ra công chúng theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm tài chính 2025 số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/05/2025) |
| vi. Số lượng cổ phần phát hành tối đa:                           | 43.434.029 cổ phần, tương đương 5% trên số lượng cổ phiếu dự kiến lưu hành sau khi Công ty kết thúc đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm tài chính 2025 số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/05/2025                                           |
| vii. Tổng giá trị cổ phần phát hành tối đa (tính theo mệnh giá): | 434.340.290.000 đồng                                                                                                                                                                                                                                                                                |



|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| viii. Đối tượng phát hành:         | Cổ đông hiện hữu theo danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng được phân bổ quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| ix. Tỷ lệ thực hiện quyền:         | Theo tỷ lệ thực hiện quyền là 20:1 (cổ đông sở hữu 01 cổ phần tương ứng với 01 quyền, 20 quyền được nhận 01 cổ phần mới).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| x. Nguyên tắc làm tròn:            | Đối với cổ phiếu lẻ (nếu có) phát sinh khi cổ đông thực hiện quyền, để đảm bảo số lượng cổ phiếu phát hành không vượt quá số lượng dự kiến phát hành, số lượng cổ phiếu cổ đông được nhận sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị.                                                                                                                                                                                                                                 |
| xi. Điều kiện chuyển nhượng        | Cổ phiếu phát hành trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu được tự do chuyển nhượng.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| xii. Nguồn vốn                     | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty (bao gồm lợi nhuận sau thuế lũy kế đến hết năm tài chính 2024), thể hiện trên Báo cáo tài chính tại ngày 31/03/2025 đã được kiểm toán.                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| xiii. Thời gian phát hành dự kiến: | Thời gian dự kiến trong năm tài chính 2025, sau khi Công ty kết thúc đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm tài chính 2025 số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/05/2025, sau khi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước có thông báo bằng văn bản cho Công ty và đăng tải trên trang thông tin điện tử của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc nhận đầy đủ tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu để trả cổ tức của Công ty. |
| xiv. Phương thức xử lý cổ phần lẻ: | Số cổ phần lẻ phát sinh do làm tròn khi phân phối cho cổ đông hiện hữu sẽ được huỷ bỏ.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## II. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị

Đại hội đồng cổ đông thống nhất ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện các công việc sau:

- Thông qua phương án chi tiết, bổ sung, hoàn chỉnh nội dung phương án phát hành cổ phiếu và/hoặc sửa đổi phương án phát hành khi cần thiết để đảm bảo đợt phát hành được thành công;
- Lựa chọn thời điểm phát hành thích hợp đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật;
- Quyết định và tiến hành các thủ tục sửa đổi, bổ sung Điều lệ của Công ty để ghi nhận phần vốn điều lệ mới tăng thêm từ kết quả phát hành và ban hành Điều lệ theo vốn điều lệ mới;
- Triển khai các công việc và thủ tục pháp lý cần thiết để thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp theo vốn điều lệ mới sau khi hoàn thành đợt phát hành;
- Lựa chọn thời điểm thích hợp, thực hiện các công việc liên quan và phê duyệt Hồ sơ để đăng ký chứng khoán bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù Trừ Chứng khoán Việt Nam và đăng ký niêm yết bổ sung cổ phần phát hành thêm tại Sở Giao dịch chứng khoán theo đúng quy định của Pháp luật.

*Kính trình Đại hội đồng Cổ đông xem xét và thông qua./.*

**Nơi nhận:**

- Như đề gửi;
- HĐQT; BTGD, BKS;
- Lưu TH.

**T.M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



**ĐỖ HỮU HẠ**



**TỜ TRÌNH**

(V/v: Đề xuất lựa chọn đơn vị kiểm toán năm tài chính 2025)

**Kính gửi: Quý vị Cổ đông CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019; Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 và các văn bản có liên quan;
- Căn cứ vào Điều lệ tổ chức và hoạt động của CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy.

Ban Kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 đề xuất lựa chọn Công ty Kiểm toán độc lập kiểm toán cho Công ty trong năm tài chính 2025 như sau:

**1. Yêu cầu đối với Công ty Kiểm toán**

- Là tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán trong năm 2025;
- Là Công ty Kiểm toán có kinh nghiệm và uy tín trong công tác kiểm toán cho các Công ty niêm yết.

**2. Đề xuất của Ban kiểm soát**

- Để đảm bảo tính độc lập khách quan của Kiểm toán và không ngừng nâng cao chất lượng báo cáo kiểm toán, cũng như đảm bảo quá trình lựa chọn Công ty Kiểm toán được kỹ càng;
- Nhằm lựa chọn được Công ty kiểm toán đáp ứng yêu cầu của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy với giá cả cạnh tranh.

Ban Kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua việc: Ủy quyền cho Tổng Giám đốc quyết định lựa chọn Công ty Kiểm toán độc lập kiểm toán BCTC trong năm tài chính 2025. Các công ty kiểm toán theo danh sách đều là các công ty nằm trong danh sách Tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán năm 2025.

1. Công ty TNHH Deloitte Việt Nam (Deloitte)
2. Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC (AASC)
3. Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (E&Y)
4. Công ty TNHH PWC (Việt Nam)
5. Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C
6. Công ty TNHH KPMG (KPMG)
7. Công ty TNHH Grant Thornton
8. Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá quốc tế (IAV)

Kính trình Đại hội đồng Cổ đông xem xét và thông qua./.

**Nơi nhận:**

- Như đề gửi;
- HĐQT, BTGD, BKS;
- Lưu TH.





Số: 07/2025/TT-HĐQT

Hải Phòng, ngày 24 tháng 07 năm 2025

## TỜ TRÌNH

(V/v: Thông qua các hợp đồng và giao dịch với người có liên quan của Công ty)

**Kính thưa: Quý vị Cổ đông CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH)**

Thực hiện các chủ trương của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông đã được thông qua và nhằm thực hiện một số kế hoạch kinh doanh trong thời gian tới, HĐQT kính báo cáo cổ đông thông qua hợp đồng và giao dịch của Công ty với người có liên quan. Cụ thể như sau:

### 1. Thông qua chủ trương duy trì các giao dịch nguồn vốn với bên liên quan

Để nâng cao tính linh hoạt trong công tác nguồn vốn của hệ thống, gồm TCH và người có liên quan gồm Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy (HHS) – là công ty con, Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV (CRV) – là công ty con gián tiếp và các công ty có liên quan gồm Công ty con và Công ty liên kết của TCH, HHS và CRV, HĐQT đề xuất tiếp tục thực hiện cơ chế luân chuyển vốn như sau:

a. Thông qua việc duy trì cơ chế điều chuyển nguồn tiền giữa TCH và người có liên quan nêu trên thông qua hình thức vay tiền hoặc cho vay tiền; vay hoặc cho vay được bảo lãnh hoặc nhận bảo lãnh bằng tài sản, hoặc giao dịch chuyển nhượng hợp đồng tiền gửi (và tiền thanh toán) theo nghiệp vụ của ngân hàng thương mại theo từng thời điểm cụ thể khi các đơn vị có nhu cầu phát sinh để phục vụ các hoạt động đầu tư với mức lãi suất, chi phí phù hợp theo thị trường, nhưng vẫn đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật. Đối với các hợp đồng đã ký và còn số dư tính tới 31/03/2025 được phản ánh trên Báo cáo tài chính đã được kiểm toán (nếu có) được phép duy trì hoặc gia hạn theo nhu cầu.

b. Điều kiện thực hiện các giao dịch: Các giao dịch sẽ tuân thủ các quy định về đối tượng và các giao dịch được phép thực hiện giao dịch theo Luật Doanh nghiệp, Luật chứng khoán và các quy định pháp lý khác có liên quan.

c. Các hạn mức và giới hạn cho vay, vay, bảo lãnh và nhận bảo lãnh là không giới hạn đối với TCH và người có liên quan nêu trên của TCH.

d. Lãi suất, chi phí vay, cho vay phù hợp theo thị trường và nằm trong khoảng +/- 4% so với lãi suất cho vay kỳ hạn 12 tháng của ngân hàng Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (VCB) tại thời điểm ký kết hợp đồng hoặc thời điểm gia hạn hợp đồng (nếu có). Thời hạn vay theo nhu cầu thực tế tại từng hợp đồng và có thể gia hạn tại các thời điểm kết thúc các kỳ đáo hạn.

e. Dự thảo Hợp đồng: kèm theo Tờ trình này.

Đại hội đồng cổ đông thống nhất ủy quyền cho Tổng Giám đốc xem xét, quyết định các nội dung chi tiết liên quan đến giao dịch, bao gồm: hạn mức giao dịch, lãi suất, kỳ hạn vay/cho vay/bảo lãnh, và các điều khoản cụ thể khác. Đồng thời, Tổng Giám đốc có trách nhiệm chỉ đạo các đơn vị liên quan tổ chức thực hiện việc ký kết hợp đồng, hoàn thiện hồ sơ, chứng từ và xử lý các thủ tục liên quan, cũng như quyết định việc gia hạn hợp đồng (nếu có) trong phạm vi các giao dịch nêu trên, bảo đảm tuân thủ quy định pháp luật.

### 2. Thông qua hợp đồng mua bán, cung cấp dịch vụ với bên có liên quan

Trong quá trình kinh doanh, Công ty phối hợp với các đơn vị có liên quan thực hiện các mục tiêu kinh doanh. Theo đó, Công ty và các công ty con cần thực hiện các giao dịch mua hoặc bán các sản phẩm, dịch vụ về kinh doanh theo các ngành nghề đã được đăng ký với các công ty nêu trên. Trên cơ sở đó, HĐQT xin ý kiến cổ đông thông qua:

a. Thông qua hợp đồng giao dịch mua, bán hàng hóa, dịch vụ giữa TCH và các công ty con với các công ty có liên quan.

b. Điều kiện thực hiện các giao dịch: Các giao dịch sẽ tuân thủ các quy định về đối tượng và các giao dịch được phép thực hiện giao dịch theo Luật Doanh nghiệp, Luật chứng khoán và các quy định pháp lý khác có liên quan.

c. Giá trị hợp đồng: Theo thực tế phát sinh và không giới hạn đối với TCH và người có liên quan nêu trên của TCH.

d. Dự thảo Hợp đồng: kèm theo Tờ trình này

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Tổng giám đốc thực hiện mọi thủ tục trong việc ký kết, gia hạn các hợp đồng, các hồ sơ, chứng từ liên quan trong giao dịch nêu trên theo đúng quy định.

**3. Thông qua giao dịch mua bán các sản phẩm thuộc các dự án bất động sản của Công ty với người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ, cán bộ nhân viên của Công ty**

Nhằm minh bạch thông tin trong công tác quản trị công ty và công bố thông tin theo quy định khi cán bộ nhân viên và người có liên quan có nhu cầu mua nhà và các sản phẩm tại các dự án do công ty phát triển, HĐQT kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua giao dịch mua bán các sản phẩm thuộc các dự án bất động sản của Công ty với người có liên quan và cán bộ nhân viên của Công ty, cụ thể:

a. Đối tượng khách hàng: Người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ, cán bộ nhân viên của Công ty.

b. Sản phẩm: Nhà ở và các sản phẩm tại các dự án bất động sản của Công ty.

c. Giá bán: Theo chính sách ban hành theo từng thời kỳ của Công ty.

d. Giá trị hợp đồng: Theo thực tế phát sinh và không giới hạn đối với TCH và người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ, cán bộ nhân viên của Công ty.

e. Hợp đồng mua bán: Theo mẫu hợp đồng mua bán Công ty áp dụng cho sản phẩm của từng dự án tại từng thời kỳ. Dự thảo Hợp đồng: kèm theo Tờ trình này.

ĐHĐCĐ giao nhiệm vụ cho Tổng Giám đốc quyết định, ký kết các giấy tờ giao dịch với người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ, cán bộ nhân viên của Công ty.

Hội đồng Quản trị kính báo cáo các quý vị cổ đông xem xét thông qua các nội dung nêu trên.

Trân trọng./.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**CHỦ TỊCH**



**Đỗ Hữu Hạ**



**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**



**DỰ THẢO**

**HỢP ĐỒNG VAY TIỀN**

**Số: .../...../ .....-.....**

- Căn cứ Thông tư số 09/2015/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 29/01/2015<sup>1</sup>;

- Căn cứ nhu cầu hai bên;

Hôm nay, ngày ..... tháng ..... năm ....., tại văn phòng trụ sở của Công ty  
....., chúng tôi gồm có:

**BÊN CHO VAY: CÔNG TY .....**

Giấy phép kinh doanh: số ..... do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố  
..... cấp lần đầu ngày ...../...../.....

Địa chỉ: .....

Người đại diện theo pháp luật : ..... Chức danh: .....

**(Sau đây gọi là Bên A)**

**BÊN VAY: CÔNG TY .....**

Giấy phép kinh doanh: số .....do Sở kế hoạch và đầu tư thành phố .....  
cấp lần đầu ngày ...../...../.....

Địa chỉ: .....

Người đại diện theo pháp luật: ..... Chức danh: .....

**(Sau đây gọi là Bên B)**

**Hai bên thỏa thuận ký kết Hợp đồng vay tiền theo các điều khoản sau:**

**Điều 1: Số tiền cho vay - Mục đích sử dụng - Phương thức giải ngân**

1.1. Bên A đồng ý cho Bên B vay số tiền: ..... VNĐ

(Bằng chữ: ..... đồng).

1.2. Mục đích cho vay: .....

1.3. Phương thức giải ngân:

- Giải ngân thành nhiều đợt hoặc một đợt.<sup>2</sup>

- Phương thức giải ngân: Chuyển khoản.

**Điều 2: Thời hạn cho vay - Lãi suất cho vay - lãi suất nợ quá hạn**

2.1. Thời hạn cho vay : ..... tháng kể từ ngày giải ngân hoặc nếu bên vay có nhu cầu vay tiếp thì hai bên ký Phụ lục hợp đồng để gia hạn thời gian vay.

<sup>1</sup> Trường hợp Nhà nước có sửa đổi, thay thế các văn bản pháp luật ghi tại phần căn cứ hợp đồng này thì sẽ ghi lại theo số, tên văn bản mới đã thay đổi.

<sup>2</sup> Được xác định cụ thể theo thỏa thuận của các bên tại thời điểm ký Hợp Đồng.



- 2.2. Lãi suất cho vay : .....%/năm.
- 2.3. Lãi suất nợ quá hạn: Bằng 150% lãi suất quy định tại Khoản 2.2 Điều 2 tại thời điểm chuyển nợ quá hạn và được tính từ ngày chuyển nợ quá hạn.

### **Điều 3: Trả nợ gốc và lãi**

- 3.1. Trả nợ gốc: nợ gốc được trả một lần hoặc nhiều lần nhưng không được chậm hơn thời hạn cho vay quy định tại Khoản 2.1 Điều 2, Bên vay được phép trả nợ trước hạn mà không phải chịu bất kỳ 1 khoản phạt trả trước nào.
- 3.2. Trả lãi vay: Lãi được tính bắt đầu từ ngày Bên vay nhận được khoản giải ngân của Bên cho vay.  
Tiền lãi vay trả vào cuối quý và được tính theo công thức sau:  
$$\text{Số tiền lãi phải trả} = \text{Dư nợ tính lãi} \times \text{Lãi suất (\%/năm)} \times \text{Số ngày vay thực tế} : 365 \text{ ngày.}$$
  
Số ngày vay thực tế sẽ được tính từ ngày Bên vay nhận nợ với Bên cho vay.
- 3.3. Nợ gốc và lãi tiền vay được trả bằng đồng Việt Nam.
- 3.4. Trường hợp ngày phải trả nợ rơi vào ngày chủ nhật hoặc ngày nghỉ lễ hoặc bất kỳ ngày nào mà Bên cho vay không làm việc thì ngày hôm sau sẽ là ngày đến hạn trả nợ và lãi vẫn được tính cho tới ngày thực trả.
- 3.5. Hai bên có thể thực hiện bù trừ nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi đối với các giao dịch mua bán khác bao gồm mua bán cổ phần các doanh nghiệp, tài sản, hàng hoá trong danh mục kinh doanh của hai doanh nghiệp.

### **Điều 4: Quyền và nghĩa vụ của Bên cho vay**

- 4.1. Bên cho vay có quyền:
- Yêu cầu Bên vay cung cấp các tài liệu liên quan đến việc vay vốn, tình hình sản xuất kinh doanh, báo cáo tài chính (nếu có);
  - Từ chối những đề nghị rút vốn không hợp lệ và/hoặc Bên cho vay nhận thấy không phù hợp;
  - Kiểm tra trước, trong và sau khi cho vay nhằm đảm bảo an toàn vốn cho vay;
  - Khi khoản vay đến hạn mà Bên vay không chủ động trả nợ thì Bên cho vay có quyền gửi văn bản đề nghị Bên vay trả nợ.
  - Khởi kiện Bên vay vi phạm Hợp đồng vay tiền.
- 4.2. Bên cho vay có nghĩa vụ:
- Thực hiện đúng thoả thuận trong Hợp đồng vay tiền.
  - Lưu trữ hồ sơ vay tiền phù hợp với quy định của pháp luật.

### **Điều 5: Quyền và nghĩa vụ của bên vay**

#### **5.1. Bên vay có quyền:**

- a. Từ chối các yêu cầu của Bên cho vay không đúng với các thoả thuận trong Hợp đồng vay tiền.
- b. Khiếu nại, khởi kiện việc vi phạm hợp đồng vay tiền theo quy định của pháp luật.
- c. Trong trường hợp Bên vay đã trả một phần khoản vay cho Bên cho vay mà có nhu cầu vay lại thì Bên cho vay có thể giải ngân cho Bên vay để vay lại trong

thời hạn của hợp đồng hoặc các phức lục còn hiệu lực, nhưng đảm bảo tổng dư nợ không vượt quá số tiền quy định tại khoản 1.1 Điều 1 Hợp đồng này.

**5.2. Bên vay có nghĩa vụ**

- a. Cung cấp đầy đủ, kịp thời, trung thực các thông tin, tài liệu có liên quan đến việc vay vốn và chịu trách nhiệm về tính chính xác của các thông tin, tài liệu cung cấp.
- b. Sử dụng tiền vay đúng mục đích và thực hiện đúng các nội dung khác đã thoả thuận trong Hợp đồng vay tiền.
- c. Tạo điều kiện khi Bên cho vay cần kiểm tra tình hình sử dụng vốn vay.

**Điều 6: Xử lý vi phạm**

- 6.1. Các vi phạm Hợp đồng vay tiền của một trong hai bên sẽ được xử lý theo quy chế cho vay của Ngân hàng Nhà nước và các quy định pháp luật hiện hành.
- 6.2. Hai bên có quyền khiếu nại, khởi tố, yêu cầu xét xử khi có tranh chấp về việc thực hiện Hợp đồng vay tiền tại Toà án có thẩm quyền theo quy định pháp luật.

**Điều 7: Điều khoản thi hành**

- 7.1. Hợp đồng vay tiền này có hiệu lực kể từ ngày ký cho đến khi Bên vay trả hết nợ vay (nợ gốc, lãi) và các chi phí có liên quan cho Bên cho vay. Khi Bên vay trả hết nợ vay thì Hợp đồng vay tiền mặc nhiên được thanh lý.
- 7.2. Mọi thay đổi, bổ sung các điều khoản trong Hợp đồng vay tiền phải được các bên thoả thuận thống nhất bằng Phụ lục hợp đồng. Phụ lục hợp đồng này là bộ phận không tách rời của Hợp đồng.

Hợp đồng vay tiền này được lập thành 02 (hai) bản có giá trị ngang nhau. Bên vay giữ 01 (một) bản, Bên cho vay giữ 01 (một) bản để thực hiện.

**ĐẠI DIỆN BÊN A**

**ĐẠI DIỆN BÊN B**

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN HÀNG HOÁ, CUNG CẤP DỊCH VỤ**

Số : /HĐ

Ngày: / /

- Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 và các văn bản pháp luật liên quan.
- Căn cứ Luật thương mại ban hành ngày 27/06/2005 nước CHXH CN Việt nam.
- Căn cứ vào nhu cầu của hai bên.
- Hôm nay ngày tháng năm , tại ..... chúng tôi gồm có:

**Bên Bán** :

Địa chỉ :

Mã số thuế : 0200815578

Điện thoại :

Fax:

Tài khoản :

Người đại diện :

Chức vụ:

**(Gọi tắt là Bên A)****Bên mua** :

Địa chỉ :

Mã số thuế :

Điện thoại :

Fax:

Người đại diện :

Chức vụ:

**(Gọi tắt là Bên B)**

Hai bên thoả thuận ký hợp đồng mua bán/ cung cấp dịch vụ với những điều khoản sau:

**Điều 1 : Tên Hàng - Số Lượng - Chất Lượng - Giá Trị Hợp Đồng – Bảo hành.**

(a) áp dụng với việc mua bán xe, sản phẩm, linh kiện

Bên A đồng ý bán/ cung cấp dịch vụ ..... cho bên B, chi tiết như sau.

| STT       | Tên hàng hóa | Đơn vị | Số lượng | Đơn giá | Thành tiền | Ghi chú |
|-----------|--------------|--------|----------|---------|------------|---------|
| 1.        |              |        |          |         |            |         |
| 2.        |              |        |          |         |            |         |
| 3.        |              |        |          |         |            |         |
| 4.        |              |        |          |         |            |         |
| ...       |              |        |          |         |            |         |
| Tổng cộng |              |        |          |         |            |         |

**Bảo hành**

- Bảo hành 12 tháng hoặc 20.000 km tùy theo điều kiện nào đến trước kể từ ngày có biên bản bàn giao nghiệm thu xe;
- Việc bảo hành chỉ áp dụng cho những lỗi của nhà sản xuất đối với phần động cơ, hộp số và trục cầu không áp dụng cho những bộ phận chi tiết hao mòn tự nhiên và do lỗi của người sử dụng;



- Khi có xe cần bảo hành Đại lý chụp ảnh các phần sau: số khung, mặt đồng hồ công tơ mét, ảnh thân xe, thiết bị hỏng, mã số (nếu có) gửi mail về nhà máy đồng thời làm “Đề nghị bảo hành” fax ra nhà máy.

(b) áp dụng với việc cung cấp dịch vụ

Theo yêu cầu của bên A về việc thực hiện (*ghi nội dung dịch vụ*) ..., bên B đảm nhận và thực hiện ... (áp dụng với việc cung cấp dịch vụ)

(*Đối tượng của hợp đồng dịch vụ là công việc có thể thực hiện được, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội*).

## **Điều 2. Quy cách, chất lượng hàng hoá (áp dụng với việc mua bán xe, sản phẩm, linh kiện).**

- Xe mới .....%.
- Phụ tùng đồ nghề kèm theo tiêu chuẩn nhà sản xuất.
- Linh kiện theo xe gồm có:

| <i>STT</i> | <i>Linh kiện đi kèm</i> | <i>Số lượng</i> | <i>Ghi chú</i> |
|------------|-------------------------|-----------------|----------------|
| 1          |                         |                 |                |
| 2          |                         |                 |                |
| 3          |                         |                 |                |
| 4          |                         |                 |                |
| 5          |                         |                 |                |

## **Điều 3 : Phương thức thanh toán.**

- Bên B thanh toán cho bên A bằng hình thức chuyển khoản.
- Đặt cọc .....đ/ 1 xe hoặc theo yêu cầu của bên A trước khi nhận xe (áp dụng với việc mua bán xe, sản phẩm, linh kiện).
- Thanh toán toàn bộ giá trị đơn hàng hoặc giá bán trên hóa đơn GTGT trước khi nhận hồ sơ xe để đăng ký (áp dụng với việc mua bán xe, sản phẩm, linh kiện).
- Thanh toán toàn bộ giá trị hợp đồng theo thống nhất tại thanh lý hợp đồng (áp dụng với việc cung cấp dịch vụ).

## **Điều 4 : Thời gian và địa điểm giao hàng.**

(a) áp dụng với việc mua bán xe, sản phẩm, linh kiện

- Bên A giao hàng sau khi bên B chuyển tiền cọc.
- Hàng nhận tại .....
- Bên B chịu chi phí vận chuyển.

(b) áp dụng với việc cung cấp dịch vụ

- Hợp đồng này được thực hiện kể từ ngày ... / ... / ...
- Thời gian dự kiến hoàn thành: là ... ngày, kể từ ngày ... / ... / ...

## **Điều 5: Quyền và trách nhiệm hai bên.**

### **5.1. Quyền và trách nhiệm của Bên A.**

- (a) áp dụng với việc mua bán xe, sản phẩm, linh kiện
- Bên A có trách nhiệm giao xe cho Bên B trưng bày khi đã nhận được tiền đặt cọc, bên A giao hồ sơ khi bên Bên B đã thanh toán đủ 100% giá trị của xe.
- Bên A có trách nhiệm bàn giao xe cho Bên B trong khoảng thời gian 5 ngày (nhưng không quá 10 ngày) sau khi đã nhận được tiền đặt cọc.
- Bên A có quyền điều chuyển xe từ đại lý khi đại lý chưa có khách mua xe.
- Sau 45 ngày Bên A có quyền điều chuyển xe từ đại lý mà không phải hoàn trả tiền vận chuyển.
- Xe trưng bày trên bãi của Bên B khi chưa chuyển đủ 100% giá trị xe thì vẫn là tài sản của Bên A.
- (b) áp dụng với việc cung cấp dịch vụ
- Yêu cầu bên B thực hiện công việc theo đúng chất lượng, số lượng, thời hạn, địa điểm thỏa thuận tại hợp đồng này.
- Trường hợp bên B vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thì bên A có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

### **5.2. Quyền và trách nhiệm của Bên B.**

- (a) áp dụng với việc mua bán xe, sản phẩm, linh kiện
- Bên B chuyển tiền đặt cọc là: .... đ (....đồng)/ 01 xe hoặc theo quy định cụ thể của bên A.
- Bên B có toàn quyền trưng bày và bán xe ..... tại địa chỉ ghi trên hợp đồng.
- Bên B có quyền bán xe vào các tỉnh thành mà ..... chưa bảo hộ độc quyền.
- Bên B có trách nhiệm duy trì tình trạng hoạt động tốt nhất của các xe trưng bày trên bãi (đặc biệt là ắc quy), khi xảy ra tình trạng thiếu hoặc linh kiện trên xe không nguyên bản thì Bên B phải bồi thường cho Bên A.
- Bên B phải tuân thủ theo chính sách bảo hộ vùng miền của Bên A.
- (b) áp dụng với việc cung cấp dịch vụ
- Thực hiện công việc đúng chất lượng, số lượng, thời hạn, địa điểm thỏa thuận tại hợp đồng này.
- Không được giao cho người khác thực hiện thay công việc nếu không có sự đồng ý bằng văn bản của bên A.
- Bảo quản và phải giao lại cho bên A tài liệu và phương tiện được giao sau khi hoàn thành công việc (nếu có).
- Báo ngay cho bên A về việc thông tin, tài liệu không đầy đủ, phương tiện không bảo đảm chất lượng để hoàn thành công việc.
- Giữ bí mật thông tin mà mình biết được trong thời gian thực hiện công việc.

## **Điều 6. Điều khoản chung :**

Một trong hai bên vi phạm hợp đồng đã thỏa thuận gây thiệt hại cho bên kia (**không vì lý do bất khả kháng**) sẽ được đưa ra pháp luật giải quyết tranh chấp vi phạm, phí tổn do việc giải quyết khiếu kiện do bên vi phạm chịu.

Hai bên cam kết thực hiện nghiêm túc những điều khoản đã ký kết trong hợp đồng này. Trong quá trình thực hiện, có phát sinh vướng mắc hai bên cùng trao đổi, tìm cách giải quyết. Mọi bổ sung, sửa đổi hợp đồng đều phải được đại diện hai bên chấp thuận bằng văn bản mới có giá trị pháp lý, một trong các bên không có quyền tự ý thay đổi hợp đồng.

Hợp đồng này có thời hạn ..... năm kể từ ngày ký hoặc khi một trong hai bên có yêu cầu sửa đổi và có hiệu lực kể từ ngày ký.

Hợp đồng này được lập thành hai bản, mỗi bên giữ một bản có giá trị pháp lý như nhau.

**ĐẠI DIỆN BÊN B**

**ĐẠI DIỆN BÊN A**



**DỰ THẢO**

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

....., ngày.....tháng.....năm .....

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở**

Số: ...../...../HĐMBNO

*Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;*

*Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;*

*Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;*

*Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở 2023;*

*Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản 2023;*

*Căn cứ .....;*

*Căn cứ vào nhu cầu của Các Bên.*

Các Bên dưới đây gồm

**I. BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên Bán):**

- Tên tổ chức: .....
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: .....
- Người đại diện theo pháp luật: ..... Chức vụ: .....
- Địa chỉ: .....
- Điện thoại liên hệ: .....
- Mã số thuế: ....

**II. BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên Mua):**

[Nếu Bên Mua là cá nhân]

Ông (Bà):

- CCCD/Thẻ căn cước/hộ chiếu số:.....cấp ngày: ...../...../....., tại .....
- Hộ khẩu thường trú:
- Địa chỉ liên hệ:
- Điện thoại:
- Đăng ký số zalo:
- Đăng ký địa chỉ email:
- Số tài khoản: ..... tại Ngân hàng .....
- Mã số thuế: .....

Ông (Bà):

- CCCD/ Thẻ căn cước/hộ chiếu số: ... cấp ngày: ...../...../....., tại .....
- Hộ khẩu thường trú:
- Địa chỉ liên hệ:
- Điện thoại:
- Đăng ký số zalo:
- Đăng ký địa chỉ email:
- Số tài khoản: ..... tại Ngân hàng .....
- Mã số thuế: .....

[Nếu Bên Mua là tổ chức]

- [TÊN TỔ CHỨC] .....
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số: ..... cấp lần đầu ngày ..... bởi ....., được thay đổi qua từng thời điểm.
- Địa chỉ trụ sở: .....
- Số tài khoản:..... tại Ngân hàng .....
- Mã số thuế:.....
- Đại diện bởi: ..... Căn cước/CCCD/Hộ chiếu số: .....cấp ngày: ....., tại .....  
Theo Giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số ..... ngày ..... của ..... (nếu có)
- Địa chỉ liên hệ: .....
- Điện thoại: .....

[Nếu Khách hàng là các cá nhân hoặc Khách hàng là một cá nhân nhưng ủy quyền cho người khác ký thì cần điền thông tin Người Đại Diện Theo Ủy Quyền]

Người Đại Diện (nếu có):

Căn cước/CCCD/Hộ chiếu số: .....cấp ngày: ...../...../.....tại:.....

Theo văn bản ủy quyền (nếu có) số:.....Ngày:.....

Hai Bên chúng tôi thống nhất ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở với các nội dung sau đây:

## **ĐIỀU 1. CÁC THÔNG TIN VỀ NHÀ Ở**

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua 01 (một) Nhà Ở thuộc Dự án ..... do .... làm Chủ đầu tư như sau:

1. Vị trí Nhà Ở: Nhà ở số:.....tại .....
2. Thông tin về quy hoạch có liên quan đến Nhà Ở:
- .....

3. Quy mô của Nhà Ở:

- Tổng diện tích sàn xây dựng (tạm tính): .....m<sup>2</sup>

Tổng diện tích sàn xây dựng nêu trên là diện tích tạm tính và sẽ được xác định chính xác khi tiến hành đo đạc thực tế theo Biên bản bàn giao Nhà Ở. Cách tính diện tích sàn xây dựng được quy định tại Phụ lục 01 Hợp Đồng này.

- Tổng diện tích sử dụng đất: .....m<sup>2</sup> (được tính theo mép biên ngoài của ranh giới ô đất), trong đó:

- + Sử dụng riêng: .....m<sup>2</sup>  
Diện tích sử dụng đất nêu trên là diện tích tạm tính và sẽ được xác định chính xác khi tiến hành đo đạc thực tế theo Biên bản bàn giao Nhà Ở.
- + Sử dụng chung: 0 m<sup>2</sup>
- + Mục đích sử dụng đất: đất ở
- + Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- 4. Thông tin và Giấy tờ pháp lý Dự án:
  - .....
- 5. Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của nhà ở
  - Mục đích sử dụng: để ở.
  - Năm hoàn thành việc xây dựng: Dự kiến năm .....
  - Các nội dung khác: Chi tiết và thông số kỹ thuật của Nhà Ở quy định tại Phụ lục 01 của Hợp Đồng này.
- 6. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến nhà ở: Các hạng mục hạ tầng kỹ thuật được xây dựng và đưa vào sử dụng theo tiến độ của Dự án.
- 7. Hợp đồng cấp bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai số: ..... ngày .../...../..... giữa ..... và Ngân hàng .....;
  - Thông báo số: ... ngày ... của Sở Xây dựng về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh thuộc Dự án.
  - Kèm theo Hợp Đồng còn có bản sao hợp đồng bảo lãnh về nhà ở, văn bản của Sở Xây dựng cấp tỉnh về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh.
- 8. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà ở (nếu có): theo quy định tại Hợp Đồng này và quy định của pháp luật.

## **ĐIỀU 2. GIÁ BÁN NHÀ Ở**

1. Giá Bán Nhà Ở được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m<sup>2</sup> Diện tích sàn xây dựng Nhà Ở (x) với tổng Diện tích sàn xây dựng Nhà Ở; cụ thể là: .....m<sup>2</sup> sàn xây dựng (x) ..... đồng/1m<sup>2</sup> sàn xây dựng = ..... đồng (Bằng chữ:.....). Giá Bán Nhà Ở này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế VAT, Kinh phí bảo trì.  
(Chi tiết Giá Bán Nhà Ở được quy định tại Phụ lục 02 của Hợp Đồng này).
2. Giá Bán Nhà Ở quy định tại Khoản 1 Điều này không bao gồm các khoản sau:
  - Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
  - Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho nhà ở gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng nhà ở. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
  - Kinh phí quản lý vận hành khu đô thị hàng tháng; kể từ ngày bàn giao nhà ở cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 5 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành khu đô thị theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;



- Tiền thuê sử dụng đất phi nông nghiệp (Bên Mua phải kê khai, nộp từ khi nhận bàn giao Nhà Ở);
- 3. Hai Bên thống nhất, kể từ ngày bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Nhà Ở đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán phí quản lý vận hành Khu Đô Thị theo quy định tại Phụ đính 1 của Phụ lục 03 Hợp Đồng này và các khoản phí khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp,... cho nhà cung cấp dịch vụ.
- 4. Các thỏa thuận khác:
  - Kinh phí bảo trì là khoản tiền mà Bên Mua có trách nhiệm đóng góp để phục vụ cho việc bảo dưỡng, sửa chữa, bảo trì đối với Khu vực chung và Công trình tiện ích chung được quy định tại Hợp Đồng này. Trước khi nhận bàn giao Nhà Ở, Bên Mua sẽ đóng trước một khoản Kinh phí bảo trì tương đương .....Giá Bán.
  - Bên Bán có quyền và trách nhiệm quản lý, sử dụng Kinh phí bảo trì phù hợp với quy định tại Hợp Đồng này và pháp luật.

### **ĐIỀU 3. PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN**

1. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua tài khoản ngân hàng của Bên Bán theo thông tin dưới đây hoặc theo thông tin về tài khoản khác của Bên Bán tại từng thời điểm:
  - Chủ tài khoản: .....
  - Tài khoản số: .....
  - Tại Ngân hàng .....
2. Thời hạn thanh toán: Trong vòng 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày tới hạn thanh toán, bất kể Bên Bán có hoặc không có thông báo bằng văn bản tới Bên Mua thì Bên Mua vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán từng đợt theo tiến độ thanh toán quy định tại Phụ lục 02 của Hợp Đồng này.
  - Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán.
  - Việc mua bán nhà ở hình thành trong tương lai theo phương thức thanh toán nhiều lần thì phải thực hiện theo quy định tại Điều 25 Luật Kinh doanh bất động sản 2023.
3. Thời hạn thanh toán Kinh phí bảo trì: Theo quy định tại Khoản 4 Điều 2 và Phụ lục 02 của Hợp Đồng này. Thông tin tài khoản để nộp Kinh phí bảo trì như sau:
  - Chủ tài khoản: .....
  - Tên tài khoản: .....
  - Tài khoản số: .....
  - Tại Ngân hàng .....
4. Các Bên thống nhất rằng:
  - a. Tổng diện tích sử dụng đất, Tổng diện tích sàn xây dựng được bàn giao trên thực tế cho Bên Mua có thể nhỏ hơn hoặc lớn hơn Tổng diện tích sử dụng đất, Tổng diện tích sàn xây dựng quy định tại Điều 1 và Phụ lục 01 Hợp Đồng này.

- b. Trường hợp Tổng diện tích sử dụng đất, Tổng diện tích sàn xây dựng theo Biên bản bàn giao Nhà Ở có chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn đến ( $\pm$ ) 1% (một phần trăm) so với Tổng diện tích sử dụng đất, Tổng diện tích sàn xây dựng nêu tại Điều 1 và Phụ lục 01 Hợp Đồng này thì Hai Bên không phải điều chỉnh lại Giá Bán Nhà Ở (Để làm rõ, bao gồm cả trường hợp bằng (=) 1%).
- c. Trường hợp Tổng diện tích sử dụng đất hoặc Tổng diện tích sàn xây dựng theo Biên bản bàn giao Nhà Ở có chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn vượt quá ( $\pm$ ) 1% (một phần trăm) so với Tổng diện tích sử dụng đất hoặc Tổng diện tích sàn xây dựng nêu tại Điều 1 và Phụ lục 01 Hợp Đồng này thì Giá Bán Nhà Ở được điều chỉnh theo công thức dưới đây:

Giá bán điều chỉnh = Giá Bán + (1-80%) x Giá bán/ Diện tích sử dụng đất ban đầu x (Diện tích sử dụng đất thực tế - Diện tích sử dụng đất ban đầu) + (80% x Giá bán)/Diện tích sàn xây dựng ban đầu x ( Diện tích sàn xây dựng thực tế - Diện tích sàn xây dựng ban đầu)

Ghi chú: Giá bán điều chỉnh không bao gồm Thuế VAT và Kinh phí bảo trì;

5. Thanh toán giá trị phần diện tích chênh lệch (nếu có) theo quy định tại Điểm c Khoản 4 Điều này:
- Vào ngày bàn giao Nhà Ở, Hai Bên sẽ ký Biên Bản Bàn Giao để xác nhận về việc Tổng diện tích sử dụng đất, Tổng diện tích sàn xây dựng có thay đổi so với diện tích ban đầu tại Hợp Đồng.
  - Trong trường hợp này, trong vòng 05 (năm) ngày kể từ ngày bàn giao Nhà Ở, Các Bên sẽ ký kết phụ lục điều chỉnh diện tích, Giá Bán Nhà Ở của Hợp Đồng.
  - + Trong trường hợp Tổng diện tích sử dụng đất hoặc Tổng diện tích sàn xây dựng Nhà Ở thực tế lớn hơn vượt quá 1% (một phần trăm) so với Tổng diện tích sử dụng đất hoặc Tổng diện tích sàn xây dựng Nhà Ở ghi trong Hợp Đồng này, Bên Mua sẽ phải thanh toán giá trị của phần diện tích chênh lệch cho Bên Bán trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày bàn giao Nhà Ở.
  - + Trong trường hợp Tổng diện tích sử dụng đất hoặc Tổng diện tích sàn xây dựng thực tế nhỏ hơn vượt quá 1% (một phần trăm) so với Tổng diện tích sử dụng đất hoặc Tổng diện tích sàn xây dựng Nhà Ở ghi trong Hợp Đồng này, Bên Bán sẽ thanh toán cho Bên Mua giá trị của phần diện tích chênh lệch trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày bàn giao Nhà Ở.

Ghi chú: Tỷ lệ diện tích chênh lệch của Tổng diện tích sử dụng đất hoặc Tổng diện tích sàn xây dựng được xác định độc lập, riêng rẽ và không cộng gộp phần chênh lệch của hai loại diện tích này. Ví dụ: Tổng diện tích sử dụng đất thực tế chênh lệch 0,5% và Tổng diện tích sàn xây dựng chênh lệch 0,6% so với diện tích ban đầu thì Giá Bán Nhà Ở không điều chỉnh.

#### **ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở**

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình nhà ở nêu tại Điều 1 Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng nhà ở mà Hai Bên đã cam kết trong Hợp Đồng này.
2. Tiến độ xây dựng: Hai Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:  
.....
3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại Dự án của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ Dự án đã được

phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.

4. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại Dự án theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên Bán bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống thoát nước mưa; hệ thống thoát nước thải; hệ thống cấp nước; hệ thống cấp điện theo tiến độ của Dự án đã được phê duyệt.

## **ĐIỀU 5. GIAO NHẬN NHÀ Ở**

1. Điều kiện giao nhận Nhà Ở: Việc bàn giao Nhà Ở được Hai Bên thống nhất thực hiện khi đáp ứng được đầy đủ các quy định sau:
  - a. Sau khi Bên Bán hoàn thành xong việc xây dựng Nhà Ở như quy định tại Hợp Đồng này.
  - b. Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ thanh toán, Kinh phí bảo trì và các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc nhận nhà tính đến thời điểm bàn giao theo quy định tại Hợp Đồng này.Hai Bên thống nhất rằng, chỉ khi các điều kiện bàn giao Nhà Ở nêu tại Khoản 1 Điều 5 Hợp Đồng này được đáp ứng đầy đủ thì Bên Bán mới phát sinh nghĩa vụ bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua với quy định về thời hạn bàn giao tại Khoản 2 Điều 5 dưới đây.
2. Bên Bán bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua dự kiến vào ngày: ... /.../... (Gọi là “Ngày Bàn Giao Dự Kiến”).

Việc bàn giao Nhà Ở có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá .... ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Nhà Ở.

Trước ngày bàn giao Nhà Ở là .... ngày, Bên Bán gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Nhà Ở.

Bên Bán và Bên Mua thống nhất sẽ ký kết biên bản bàn giao Nhà Ở theo mẫu của Chủ Đầu Tư.

3. Nhà Ở được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận theo Hợp Đồng.
4. Vào ngày bàn giao Nhà Ở theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Nhà Ở so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sàn xây dựng thực tế Nhà Ở và ký vào biên bản bàn giao Nhà Ở.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Nhà Ở theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 05 (năm) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Nhà Ở mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thỏa thuận tại Điểm g Khoản 1 Điều 10 của Hợp Đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Nhà Ở theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Nhà Ở theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Nhà Ở theo Hợp Đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Nhà Ở; việc từ chối nhận bàn giao Nhà Ở như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 11 của Hợp Đồng này.



5. Kể từ thời điểm Hai Bên ký biên bản bàn giao Nhà Ở, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Nhà Ở và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Nhà Ở đã mua, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Nhà Ở này.  
Để làm rõ, kể từ thời điểm bàn giao Nhà Ở thì Bên Mua phải thanh toán các loại phí bao gồm nhưng không giới hạn ở các hạng mục sau: Phí sử dụng điện, nước; Phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc (nếu có theo quy định pháp luật); Chi phí kết nối, lắp đặt trang thiết bị; Phí quản lý vận hành Khu Đô Thị và toàn bộ các loại thuế, phí hiện hành khác (nếu có) liên quan đến Nhà Ở.
6. Tại thời điểm bàn giao Nhà Ở, nếu Bên Mua phát hiện Nhà Ở có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp Đồng, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Phiếu yêu cầu sửa chữa. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán ký xác nhận vào Phiếu yêu cầu sửa chữa. Trường hợp các yêu cầu sửa chữa, khắc phục của Bên Mua không phù hợp với thông số kỹ thuật của Nhà Ở như mô tả tại Hợp Đồng này, Bên Bán có quyền từ chối thực hiện sửa chữa, khắc phục. Các Bên thống nhất rằng: (i) mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Nhà Ở tại thời điểm bàn giao sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành Nhà Ở; (ii) Khi ký Hợp Đồng này, Bên Mua xem như đã biết, hiểu rõ về Nhà Ở. Mọi vấn đề liên quan đến chất lượng Nhà Ở sẽ không là nguyên nhân để Bên Mua từ chối việc nhận bàn giao Nhà Ở; (iii) Trường hợp diện tích sử dụng đất của Nhà Ở/ diện tích sàn xây dựng Nhà Ở thực tế chênh lệch từ 02% đến 10% so với diện tích ghi trong Hợp Đồng này không là lý do để Bên Mua từ chối nhận bàn giao Nhà Ở, Hai Bên sẽ ký biên bản bàn giao Nhà Ở với diện tích thực tế chênh lệch và ký phụ lục để điều chỉnh Giá Bán Nhà Ở của Hợp Đồng này theo diện tích thực tế đó.
7. Để tránh nhầm lẫn, Các Bên đồng ý rằng Bên Bán được bảo lưu quyền sử dụng đất/quyền sở hữu Nhà Ở cho tới thời điểm Bên Mua đã hoàn thành tất cả nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này và Bên Bán đã bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua.
8. Trường hợp Bên Mua không hoàn thành thủ tục bàn giao Nhà Ở dẫn đến không thể hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán và các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng như trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo quy định tại Điều 11 Hợp Đồng này.

## **ĐIỀU 6. BẢO HÀNH NHÀ Ở**

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Nhà Ở đã bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật khác có liên quan và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
2. Khi bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà Ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để Các Bên xác định thời điểm bảo hành Nhà Ở.
3. Nội dung bảo hành Nhà Ở bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của Nhà Ở (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với Nhà Ở như hệ thống các loại cửa, hệ thống cung cấp chất đốt, đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt Nhà Ở. Đối với các thiết bị khác gắn với Nhà Ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.

Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Nhà Ở bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các trang thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc Bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện.

4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Nhà Ở có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành Nhà Ở. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
5. Nhà Ở được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn là 24 (hai mươi tư) tháng. Thời gian bảo hành Nhà Ở được tính từ thời điểm Nhà Ở có biên bản nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời hạn bảo hành đối với các thiết bị khác gắn với Nhà Ở có nội dung bảo hành theo quy định của nhà sản xuất và thời hạn bảo hành là thời hạn bảo hành của nhà sản xuất.
6. Bên Bán không thực hiện bảo hành Nhà Ở trong các trường hợp sau đây:
  - a. Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
  - b. Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hay bất kỳ người sử dụng nào khác tại Nhà Ở hoặc bất kỳ Bên Thứ Ba nào khác gây ra, kể cả những hư hỏng do các thiết bị và/hoặc tài sản của Bên Mua hoặc của bất kỳ Bên Thứ Ba nào khác gây ra;
  - c. Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
  - d. Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo quy định tại khoản 5 Điều 6 Hợp Đồng;
  - e. Bên Bán không nhận được thông báo của Bên Mua trong thời hạn 07 (bảy) ngày;
  - f. Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo quy định của pháp luật, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Nhà Ở do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;
  - g. Bên Bán không phải chịu trách nhiệm nào đối với các tổn hại về tài sản, con người phát sinh từ:
    - Việc tự ý sửa chữa, nâng cấp, cải tạo, cho thuê Nhà Ở này do Bên Mua hoặc người của Bên Mua thực hiện.
    - Hành vi vi phạm của các chủ sở hữu hoặc người sử dụng Nhà Ở khác trong Dự án.
7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Nhà Ở thuộc trách nhiệm của Bên Mua.
8. Bên Bán không có trách nhiệm hoàn trả chi phí bảo hành trong trường hợp Bên Mua tự ý hoặc nhờ người khác khắc phục khiếm khuyết trong mọi trường hợp.

## **ĐIỀU 7. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ**

1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Nhà Ở đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng.
2. Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao Nhà Ở từ Bên Bán mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho Bên Thứ Ba thì Các Bên phải thực hiện đúng thủ

tục chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản kinh phí chuyển nhượng hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Mua.

3. Hai Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp đồng mua bán cho Bên Thứ Ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản, Bên Mua phải hoàn tất thanh toán các khoản đến hạn cho Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng và các khoản lãi trễ hạn (nếu có);
  - a. Người nhận chuyển nhượng phải là người có đủ điều kiện ký kết và thực hiện Hợp Đồng này theo quy định của pháp luật tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng;
  - b. Người nhận chuyển nhượng đồng ý tuân thủ các điều khoản của Hợp Đồng và các Phụ lục đính kèm Hợp Đồng này;
  - c. Mọi khoản tiền mà Bên Mua đã nộp cho Bên Bán tính đến thời điểm chuyển nhượng Hợp Đồng sẽ không được hoàn lại mà sẽ được kết chuyển cho người nhận chuyển nhượng. Theo đó, mọi quyền lợi, trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên Mua sẽ chuyển sang cho người nhận chuyển nhượng kể từ ngày Bên Bán ký xác nhận vào Văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng;
  - d. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khoản thuế, phí, lệ phí và các loại chi phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp Đồng giữa Bên Mua và người nhận chuyển nhượng.
4. Trong cả hai trường hợp nêu tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này, người mua lại Nhà Ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng mua bán Nhà Ở đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
5. Bên Bán có quyền từ chối xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật (nếu thuộc một trong các trường hợp như Nhà Ở đang trong quá trình đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận, thế chấp cho ngân hàng, bị phong tỏa/ngăn chặn bởi quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền...).

#### **ĐIỀU 8. CÁC THỎA THUẬN VỀ PHẦN SỞ HỮU CHUNG TRONG DỰ ÁN VÀ SỞ HỮU RIÊNG, QUẢN LÝ VẬN HÀNH DỰ ÁN**

1. Phần sở hữu chung và sở hữu riêng:
  - a. Bên Mua được quyền sử dụng riêng đối với diện tích đất gắn liền với Nhà Ở và có quyền sở hữu riêng đối với Nhà Ở đã mua có các thông tin được mô tả, quy định tại Điều 1 của Hợp Đồng.
  - b. Các phần diện tích, hạng mục công trình xây dựng thuộc sở hữu riêng của Bên Bán là: (i) Các Nhà Ở không bán hoặc chưa bán trong Dự án theo quyết định của Bên Bán tại tùy từng thời điểm; (ii) Các diện tích được sử dụng vào mục đích thương mại – dịch vụ (nếu có và theo quyết định của Bên Bán tại từng thời điểm); (iii) Các phần diện tích/công trình tiện ích nằm ngoài Phần sở hữu riêng của Cư Dân và nằm ngoài Khu vực chung và Công trình tiện ích chung của Khu Đô Thị.

Bên Bán có quyền sở hữu riêng đối với các phần diện tích nhà, công trình xây dựng thuộc sở hữu riêng của Bên Bán.
  - c. Các phần diện tích, hạng mục công trình trong Dự án thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu nhà ở khác, công trình xây dựng khác trong Dự án (nếu có): được quy định tại Phụ lục 04 Hợp



Đồng này.

Các phần diện tích, hạng mục công trình trong Dự án thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư nhưng được dành để sử dụng chung (nếu có): như quy định tại Phụ lục 04 Hợp Đồng này.

Chủ Đầu Tư, Bên Mua, các chủ sở hữu các phần diện tích công trình trong Dự án có quyền sở hữu chung đối với các phần diện tích thuộc sở hữu chung. Bên Bán, Bên Mua và các chủ sở hữu khác đối với các phần diện tích nhà, công trình xây dựng khác có quyền sử dụng chung đối với phần diện tích, hạng mục công trình trong Dự án thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư nhưng được dành để sử dụng chung.

2. Các phần diện tích dịch vụ, tiện ích công cộng trong Dự án: là các diện tích sinh hoạt cộng đồng, khu vực sân chơi chung của Dự án và các hạng mục được xác định có chức năng sử dụng, phục vụ công cộng theo hồ sơ quy hoạch, thiết kế của Dự án được phê duyệt. Bên Bán, Bên Mua và các chủ sở hữu khác (nếu có) có nghĩa vụ trả kinh phí sử dụng, duy trì hoạt động đối với các phần diện tích dịch vụ, tiện ích công cộng trong Dự án theo quy chế quản lý vận hành dự án.
3. Hai Bên nhất trí thỏa thuận mức kinh phí quản lý vận hành và nội dung quản lý vận hành các Khu vực chung và Công trình tiện ích chung tại Khu Đô Thị theo quy định tại Phụ lục 03 và Phụ lục 04 Hợp Đồng này.

## **ĐIỀU 9. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN**

1. Quyền của Bên Bán:
  - a. Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Nhà Ở theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ lục 02 của Hợp Đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ lục 02 của Hợp Đồng này;
  - b. Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Nhà Ở theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;
  - c. Được quyền từ chối bàn giao Nhà Ở hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
  - d. Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà Ở có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Nhà Ở thì phải có thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua;
  - đ. Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng mua bán nhà ở theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
  - e. Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
  - f. Các quyền khác được Hai Bên thống nhất:
    - (i) Được chuyển giao quyền thu nợ của mình theo Hợp Đồng cho Bên Thứ Ba bằng các hình thức hợp pháp mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua.
    - (ii) Được quyền yêu cầu Bên Mua cung cấp đầy đủ các giấy tờ, nộp phí và lệ phí để làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định của Pháp luật;
    - (iii) Ban hành Nội quy Khu Đô Thị; thành lập Ban Đại Diện hoặc lựa chọn và ký Hợp đồng với Doanh nghiệp quản lý, vận hành để quản lý vận hành Khu Đô Thị.

- (iv) Được quyền sử dụng, toàn quyền quản lý vận hành kinh doanh (nếu có) và thu phí sử dụng dịch vụ đối với Khu vực chung và Công trình tiện ích chung của Khu Đô Thị (để bù đắp cho chi phí quản lý vận hành Khu Đô Thị);
  - (v) Được quyền treo logo thương hiệu của Bên Bán hoặc bằng cách khác thể hiện thông tin Bên Bán tại Khu Đô Thị trong suốt thời gian Khu Đô Thị tồn tại mà không phải đóng bất kể chi phí nào cho bất kỳ đơn vị hay cá nhân chủ sở hữu nào;
  - (vi) Được trực tiếp hoặc hợp tác với Bên Thứ Ba để khai thác các khu vực, diện tích sở hữu chung, sử dụng chung của Khu Đô Thị nhằm phục vụ cho các nhu cầu của cư dân trong Khu Đô Thị;
  - (vii) Yêu cầu Bên Mua thanh toán Phí Quản Lý Khu Đô Thị theo thỏa thuận tại Phụ lục 03 Hợp Đồng này.
  - (viii) Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, khai thác và thực hiện hoạt động kinh doanh đối với phần sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định pháp luật.
  - (ix) Được bảo lưu quyền sở hữu Nhà Ở cho đến khi Bên Mua hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ thanh toán quy định tại Hợp Đồng.
2. Nghĩa vụ của Bên Bán:
- a. Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết Dự án, quy hoạch và thiết kế Nhà Ở đã được phê duyệt;
  - b. Xây dựng Nhà Ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ Dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao Nhà Ở thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
  - c. Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật nhà ở theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
  - d. Bảo quản Nhà Ở trong thời gian chưa giao Nhà Ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Nhà Ở theo quy định tại của Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;
  - đ. Bàn giao Nhà Ở và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Nhà Ở bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
  - e. Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp ...;
  - g. Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Nhà Ở theo quy định của pháp luật;
  - h. Làm thủ tục để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.  
Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Nhà Ở đã bán cho Bên Mua.
  - i. Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Nhà Ở đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;

- k. Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

## **ĐIỀU 10. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA**

### **1. Quyền của Bên Mua:**

- a. Nhận bàn giao Nhà Ở quy định tại Điều 1 của Hợp Đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp Đồng này và hồ sơ Nhà Ở theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- b. Được để xe trong khu vực thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Mua;
- c. Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại Điểm h Khoản 2 Điều 9 của Hợp Đồng này);
- d. Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Nhà Ở đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Nhà Ở theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- đ. Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Nhà Ở và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Nhà Ở theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;
- e. Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ Dự án đã được phê duyệt;
- g. Có quyền từ chối nhận bàn giao Nhà Ở nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Khoản 4 Điều 4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp diện tích đất của Nhà Ở/diện tích sàn xây dựng nhà ở thực tế nhỏ hơn/lớn hơn vượt quá 10% (mười phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Nhà Ở trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Nhà Ở của Bên Mua đối với Bên Bán;
- h. Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Nhà Ở đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Nhà Ở tại tổ chức tín dụng theo quy định của tổ chức tín dụng, quy định pháp luật.

### **2. Nghĩa vụ của Bên Mua:**

- a. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Nhà Ở theo thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ lục 2 của Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua Nhà Ở của Bên Bán;
- b. Nhận bàn giao Nhà Ở và ký Biên bản bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- c. Kể từ ngày nhận bàn giao Nhà Ở, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Nhà Ở đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành nhà ở của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Nhà Ở và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- d. Kể từ ngày nhận bàn giao Nhà Ở, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Nhà Ở thì Nhà



Ở sẽ được quản lý theo Nội quy quản lý Khu Đô Thị và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong bản nội quy quản lý sử dụng Khu Đô Thị;

- d. Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- e. Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định;
- g. Sử dụng Nhà Ở đúng mục đích để ở theo quy định của pháp luật về nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- h. Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- i. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Nhà Ở;
- k. Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận của Các Bên như sau:
  - (i) Tự chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của Bên Thứ Ba bất kỳ phát sinh từ các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng và định đoạt Nhà Ở;
  - (ii) Cam kết đáp ứng đủ điều kiện được pháp luật Việt Nam cho phép để ký kết Hợp Đồng này và mua Nhà Ở;
  - (iii) Cung cấp cho Bên Bán các thông tin, tài liệu, hồ sơ và chi trả các khoản phí, lệ phí trước bạ liên quan đến việc xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua phù hợp với quy định của pháp luật;
  - (iv) Không được can thiệp vào việc sử dụng, định đoạt hoặc chuyển giao phần sở hữu riêng của Bên Bán;
  - (v) Bên Mua có trách nhiệm nộp Kinh Phí Bảo Trì theo quy định của Hợp Đồng này để bảo trì các phần diện tích, thiết bị sử dụng chung trong Khu Đô Thị. Nộp bổ sung Kinh phí bảo trì trong trường hợp quỹ bảo trì Khu Đô Thị không đủ để thực hiện việc bảo trì theo thông báo của Bên Bán hoặc Công ty quản lý tại từng thời điểm.
  - (vi) Bên Mua khi hoàn thiện Nhà Ở không được gây tổn hại đến kết cấu, độ an toàn, kiến trúc mặt ngoài của Nhà Ở cũng như không ảnh hưởng đến kiến trúc, thẩm mỹ, nét đặc trưng của các Nhà Ở và công trình liền kề. Bên Mua sẽ tự phải thanh toán tất cả các chi phí về thiết kế và thi công liên quan đến công việc hoàn thiện Nhà Ở. Trong thời gian thực hiện hoàn thiện Nhà Ở Bên Mua phải tự chịu trách nhiệm trông nom tài sản, vật tư và thiết bị của mình và phải thanh toán cho Bên Bán tiền sử dụng điện, nước thực tế (nếu có) theo thông báo của Bên Bán. Đồng thời, Bên Mua tiến hành hoàn thiện Nhà Ở phải giữ gìn vệ sinh chung, nếu làm hư hỏng hoặc gây thiệt hại cho tài sản của Bên Bán hoặc Bên Thứ Ba thì phải khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại cho Bên Bán hoặc Bên thứ ba. Bên Mua không được thay đổi hoặc điều chỉnh thiết kế mặt ngoài, chiều cao của Nhà Ở khác với thiết kế ban đầu của Nhà Ở. Bên Mua không tiến hành thi công Nhà Ở hoặc có các cải tạo, điều chỉnh làm ảnh hưởng tới kiến trúc và quy hoạch chung của toàn

Dự án.

- (vii) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản Phí quản lý vận hành Khu Đô Thị theo quy định tại Hợp Đồng này và Nội quy Khu Đô Thị;
- (viii) Nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hoặc các khoản thuế, lệ phí khác theo quy định của pháp luật kể từ Ngày bàn giao, bất kể Bên Mua đã nhận/đã sử dụng Nhà Ở hay chưa nhận/chưa sử dụng Nhà Ở;
- (ix) Chấp hành các quy định tại Nội quy Khu Đô Thị do Chủ đầu tư ban hành.
- (x) Nộp đầy đủ hồ sơ, giấy tờ, thuế, phí, lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật và thông báo của Bên Bán để Bên Bán thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Nhà Ở.  
Bên Mua phải tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận nếu không nộp đầy đủ các hồ sơ, giấy tờ, lệ phí, thuế phí theo thông báo và hướng dẫn của Bên Bán để thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày đến hạn theo thông báo của Bên Bán. Trong trường hợp này, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán số tiền đợt cuối theo đúng quy định tại Phụ lục 02 Hợp Đồng này vào thời điểm Bên Bán cung cấp đầy đủ hồ sơ cần thiết để Bên Mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận hoặc ngày thứ 60 (sáu mươi) kể từ ngày hết thời hạn nộp hồ sơ để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận như quy định tại điểm h khoản 2 Điều 9 Hợp Đồng này, tùy thuộc vào thời điểm nào đến trước. Nếu Bên Mua chậm thanh toán theo quy định tại mục này thì khoản 1 Điều 11 của Hợp Đồng được áp dụng.
- (xi) Tuân thủ các quy định của Hợp Đồng này và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật có hiệu lực tại từng thời điểm.

#### **ĐIỀU 11. TRÁCH NHIỆM CỦA HAI BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG**

1. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Nhà Ở:
  - a. Nếu quá 10 (mười) ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua Nhà Ở theo thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ lục 02 của Hợp Đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là: 0,05%/ngày (Không phải không năm phần trăm trên ngày) và được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày Bên Mua thực trả;
  - b. Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ lục 02 của Hợp Đồng này vượt quá 60 (sáu mươi) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 14 của Hợp Đồng này. Bên Bán sẽ gửi văn bản thông báo cho Bên Mua trước 30 (ba mươi) ngày (“Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng”). Trường hợp này Hợp Đồng sẽ tự động chấm dứt kể từ ngày thứ 30 (ba mươi) của Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng hoặc một thời điểm khác được nêu tại Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng, tùy thuộc vào thời điểm nào đến sau (“Ngày Chấm Dứt Hợp Đồng”).

Trong trường hợp này kể từ Ngày Chấm Dứt Hợp Đồng, Bên Bán được quyền bán Nhà Ở cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ khi Bên Bán ký hợp đồng mua bán Nhà Ở với người mua mới hoặc trong vòng 90 (chín mươi) ngày kể từ Ngày Chấm Dứt Hợp Đồng, tùy vào thời điểm nào đến trước, Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (trên cơ sở không tính lãi) sau khi đã khấu trừ

các khoản tiền sau đây:

- Khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng là 10% (mười phần trăm) Giá Bán Nhà Ở chưa bao gồm Thuế GTGT;
- Tiền thuế GTGT đã nộp;
- Tất cả các khoản tiền lãi chậm trả theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 11 Hợp Đồng này;
- Khoản chi phí môi giới bán Nhà Ở theo chính sách bán hàng của Bên Bán;
- Tiền bồi thường thiệt hại bù đắp các tổn thất, các chi phí phát sinh mà Bên Bán phải gánh chịu từ việc chấm dứt Hợp Đồng này;

Trong trường hợp Các Bên không thống nhất được tổng mức phạt và bồi thường thiệt hại nêu trên thì Các Bên thống nhất rằng tổng mức tiền phạt và bồi thường thiệt hại sẽ được xác định bằng 30% (ba mươi phần trăm) Giá Bán Nhà Ở.

2. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua:

- a. Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua Nhà Ở theo đúng tiến độ và đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn khác theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này nhưng quá thời hạn 120 (một trăm hai mươi) ngày, kể từ ngày Bên Bán phải bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận tại Điều 5 của Hợp Đồng này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là 0,05%/ngày (Không phải không năm phần trăm trên ngày) trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ ngày thứ 121 sau ngày Bên Bán phải bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận tại Điều 5 đến ngày Bên Bán bàn giao Nhà Ở thực tế cho Bên Mua.
- b. Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua Nhà Ở theo đúng tiến độ và đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn khác theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này nhưng Bên Bán chậm bàn giao Nhà Ở quá 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ ngày phải bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận tại Điều 5 Hợp Đồng này (trừ trường hợp chậm bàn giao do lỗi của Bên Mua) thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Nhà Ở mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 14 của Hợp Đồng này.

Trong trường hợp Bên Mua lựa chọn đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Hợp Đồng bị chấm dứt, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (trên cơ sở không tính lãi) và bồi thường cho Bên Mua các khoản tiền sau đây:

- Khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng là 10% (mười phần trăm) tổng giá trị Hợp Đồng này chưa bao gồm Thuế GTGT;
- Khoản tiền lãi cho toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính từ ngày thứ 121 kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày Hợp Đồng chấm dứt;
- Tiền bồi thường thiệt hại bù đắp các tổn thất, các chi phí phát sinh mà Bên Mua phải gánh chịu từ việc chấm dứt Hợp Đồng này.

Trong trường hợp Các Bên không thống nhất được tổng mức phạt và bồi thường thiệt hại nêu trên thì Các Bên thống nhất rằng tổng mức tiền phạt và bồi thường thiệt hại sẽ được xác định bằng 30% (ba mươi phần trăm) Giá Bán Nhà Ở.

3. Trường hợp đến hạn bàn giao Nhà Ở theo thông báo của Bên Bán và Nhà Ở đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao thì:



- a. Nếu Bên Mua đã thanh toán đầy đủ, đúng hạn theo quy định tại Điều 3 và Phụ lục 02 Hợp Đồng này thì coi như Bên Mua đã nhận bàn giao và mọi trách nhiệm sẽ thực hiện theo Hợp Đồng này.
- b. Khi Bên Mua chưa thanh toán đầy đủ, đúng hạn theo quy định tại Điều 3 và Phụ lục 02 Hợp Đồng này thì coi như Bên Mua vi phạm Hợp Đồng, và Bên Bán có quyền xử lý theo Khoản 1 Điều này. Để làm rõ, trường hợp Bên Mua không hoàn tất thủ tục nhận bàn giao Nhà Ở dẫn đến không hoàn tất nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng thì Bên Bán có quyền chấm dứt Hợp Đồng như trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán tại Điểm b Khoản 1 Điều 11 Hợp Đồng này.
- 4. Các thỏa thuận khác của Các Bên:
  - Để làm rõ, trong trường hợp Bên Bán chậm bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua do Sự kiện bất khả kháng thì các quy định tại Khoản 2 Điều 11 Hợp Đồng này sẽ không được áp dụng. Trong trường hợp này, ngày bàn giao sẽ được lùi thêm bằng một khoảng thời gian xảy ra Sự kiện bất khả kháng để Các Bên khắc phục hậu quả.

## **ĐIỀU 12. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN**

- 1. Bên Bán cam kết:
  - a. Nhà Ở nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của pháp luật;
  - b. Nhà Ở nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được phê duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- 2. Bên Mua cam kết:
  - a. Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Nhà Ở mua;
  - b. Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Nhà Ở, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
  - c. Số tiền mua Nhà Ở theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với Bên Thứ Ba. Bên Bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua Nhà Ở này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Hai Bên;
  - d. Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
- 3. Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
- 4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng này bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên. Hai Bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Hai Bên.
- 5. Hai Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.

### **ĐIỀU 13. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG**

1. Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là Sự kiện bất khả kháng:
  - a. Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
  - b. Do phải thực hiện quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
  - c. Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
  - d. Do bệnh dịch, hỏa hoạn, bạo loạn, lũ lụt, động đất, các thảm họa tự nhiên khác, tình trạng khẩn cấp quốc gia, hoặc các sự kiện khác nằm ngoài tầm kiểm soát của con người.
2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (*nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này*). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng này.
4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự kiện bất khả kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi Sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 14 của Hợp Đồng này.

### **ĐIỀU 14. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG**

1. Các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng:
  - a. Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
  - b. Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Nhà Ở theo thỏa thuận tại Khoản 1 Điều 11 của Hợp Đồng này;
  - c. Bên Bán chậm bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận tại Khoản 2 Điều 11 của Hợp Đồng này;
  - d. Trong trường hợp bên bị tác động bởi Sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 90 (chín mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự kiện bất khả kháng và Hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng.
2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Khoản 1 Điều này:
  - a. Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điểm a Khoản 1 Điều 14 của Hợp Đồng này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện theo văn bản thỏa thuận của Các Bên.
  - b. Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điểm b Khoản 1 Điều 14 của Hợp Đồng này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 11 của Hợp Đồng.

- c. Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điểm c Khoản 1 Điều 14 của Hợp Đồng này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 11 của Hợp Đồng.
- d. Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điểm d Khoản 1 Điều 14 của Hợp Đồng này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện như sau: Hai Bên ký thanh lý Hợp Đồng và hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận (trên cơ sở không tính lãi) và không phải bồi thường bất kỳ thiệt hại thực tế nào. Thời điểm hoàn trả được xác định trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày ký biên bản thanh lý Hợp Đồng.

## **ĐIỀU 15. THÔNG BÁO**

- 1. Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của bên kia:
  - a. Địa chỉ nhận thông báo của Bên Bán:  
Tên công ty : .....  
Địa chỉ : .....  
Tel : .....
  - b. Địa chỉ nhận thông báo của Bên Mua:  
Họ và tên Ông/bà :  
CCCD/Thẻ căn cước/ hộ chiếu số :  
Địa chỉ (HKTT) :  
Địa chỉ liên hệ :  
Điện thoại :  
Mail/ Zalo :
- 2. Hình thức thông báo giữa Các Bên: Bằng văn bản gửi thông qua email hoặc zalo (theo số điện thoại đã đăng ký) hoặc gửi qua thư bảo đảm hoặc gửi trực tiếp.
- 3. Bên nhận thông báo:
  - Đối với Bên Bán: ....;
  - Đối với Bên Mua: Ông/Bà.....;

Trường hợp Bên Mua có từ 02 (hai) người trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến từng người của Bên Mua. Để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua tại đây đồng ý ủy quyền cho người được nêu tên đầu tiên thuộc Bên Mua là người đại diện theo ủy quyền để nhận các thông báo, yêu cầu khiếu nại hoặc thư từ giao dịch với Bên Bán liên quan đến Hợp Đồng này.
- 4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản. Hai Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại Khoản 1, Khoản 2 và Khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:
  - a. Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
  - b. Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
  - c. Vào ngày thứ hai, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;



- d. Vào ngày email được gửi đi thành công nếu gửi bằng email.
- đ. Vào ngày gửi zalo được gửi đi thành công và có thông báo đã nhận.
- 5. Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về (*địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo do Các Bên thỏa thuận ... ..*) mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

## **ĐIỀU 16. CÁC THỎA THUẬN KHÁC**

### **1. Giải thích từ ngữ:**

- a. **“Nhà Ở”**: là Nhà Ở bao gồm quyền sử dụng đất và công trình xây dựng gắn liền với quyền sử dụng đất đó như nêu tại Điều 1 và Phụ lục 01 Hợp Đồng này.
- b. **“Giá Bán Nhà Ở”**: là tổng số tiền bán Nhà Ở được xác định tại Điều 2 của Hợp Đồng này.
- c. **“Giấy Chứng Nhận”**: là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua Nhà Ở theo quy định của pháp luật đất đai, tại từng thời điểm.
- d. **“Hợp Đồng”**: là Hợp đồng mua bán Nhà Ở này và toàn bộ các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp Đồng này do Hai Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này.
- đ. **“Khu Đô Thị”**: là .....
- e. **“Ngày Bàn Giao”**: là ngày Bên Bán bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua theo thông báo như quy định tại Khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng.
- g. **“Sự kiện bất khả kháng”**: là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi bên hoặc Hai Bên trong Hợp Đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là sự kiện bất khả kháng được Hai Bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 13 của Hợp Đồng này.
- h. **“Diện tích sàn xây dựng”**: là diện tích được quy định cụ thể tại Phụ lục 01 Hợp Đồng này.
- i. **“Diện tích ô đất”** là diện tích được tính theo mép biên ngoài của ranh giới ô đất.
- k. **“Nội quy Khu Đô Thị”** là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà Ở được đính kèm tại Phụ Lục 03 của Hợp Đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm trong quá trình quản lý, sử dụng Nhà Ở.
- l. **“Phí Quản Lý”** là khoản phí quản lý vận hành Khu Nhà Ở, được quy định chi tiết tại Phụ đính 1 của Phụ lục 03 của Hợp Đồng.
- m. **“Công ty Quản lý”** hoặc **“Công ty Quản lý vận hành”** là bất kỳ tổ chức nào có đầy đủ năng lực kinh nghiệm về quản lý vận hành, được Chủ đầu tư lựa chọn để thực hiện Quản lý vận hành Khu Đô Thị thông qua việc ký kết Hợp đồng quản lý. Trong trường hợp Chủ đầu tư trực tiếp quản lý, vận hành Khu Đô Thị thì “Công ty Quản lý” cũng có nghĩa bao gồm cả Chủ đầu tư.
- o. **“Khu vực chung và Công trình tiện ích chung”** là các khu vực sử dụng chung và công trình tiện ích sử dụng chung của Khu Đô Thị bao gồm các hạng mục được quy định cụ thể tại Phụ lục 04 Hợp Đồng này.

- p. “Dự án” là .... do ..... làm Chủ Đầu Tư.
2. Các Bên xác nhận và đồng ý rằng, trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu, sắp xếp nhầm hồ sơ hoặc sai sót do tính toán trong quá trình làm Hợp Đồng, mà Bên Bán hoặc Bên Mua chứng minh được thông tin, số liệu đó là sai theo các điều khoản điều kiện của Hợp Đồng, các Phụ lục và/hoặc các văn bản, thỏa thuận liên quan mà Các Bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì bên kia phải chấp thuận các số liệu, thông tin điều chỉnh.
  3. Bên Mua công nhận rằng việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và thời gian cấp sẽ thuộc quyền quyết định của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và Bên Bán không chịu bất kỳ trách nhiệm nào nếu việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua bị chậm trễ. Việc ghi nhận thông tin đất, Nhà Ở vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua sẽ thực hiện theo quy định của pháp luật và hướng dẫn của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tại từng thời điểm.
  4. Trường hợp Bên Mua có từ 02 (hai) người trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến từng người của Bên Mua và toàn bộ những người thuộc Bên Mua nói chung. Bên Bán sẽ không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ cá nhân của Bên Mua hoặc từng người thuộc Bên Mua đối với Bên Bán. Ngoại trừ trường hợp được thỏa thuận khác trong Hợp Đồng, thì để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua tại đây đồng ý ủy quyền cho người được nêu tên đầu tiên thuộc Bên Mua là người đại diện theo ủy quyền để thực hiện các giao dịch với Bên Bán cũng như nhận các thông báo, yêu cầu khiếu nại hoặc thư từ giao dịch với Bên Bán liên quan đến Hợp Đồng này và Bên Bán không cần có được sự chấp thuận riêng rẽ của từng người/hoặc tất cả những người thuộc Bên Mua (trừ trường hợp người được đại diện này chuyển nhượng hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng hoặc thế chấp, bảo lãnh các quyền theo Hợp Đồng đối với các tổ chức/cá nhân).
  5. Hợp Đồng này và tất cả các Phụ lục, biểu mẫu của nó (nếu có) cấu thành toàn bộ thỏa thuận giữa Hai Bên và thay thế mọi thỏa thuận hoặc ghi nhớ trước đây, dù bằng lời nói hay bằng văn bản, giữa Các Bên liên quan đến nội dung của Hợp Đồng này. Tất cả các Phụ lục của Hợp Đồng này, các biểu mẫu (nếu có) đính kèm Hợp Đồng là phần bổ sung và không tách rời của Hợp Đồng và:
    - Trường hợp có sự mâu thuẫn giữa Hợp Đồng và Phụ lục thì Phụ lục sẽ được ưu tiên áp dụng.
    - Những Phụ lục liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Ở vẫn được áp dụng sau khi đã thanh lý Hợp Đồng.
  6. Các Bên xác nhận rằng: Các nội dung của Hợp Đồng này, bao gồm cả các nội dung bổ sung thêm so với mẫu hợp đồng được quy định tại Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 về việc Quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản, đã được Các Bên thống nhất bổ sung trên cơ sở Mẫu số 1c. Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ tại Phụ lục I đính kèm Nghị định số 96/2024/NĐ-CP.

#### **ĐIỀU 17. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

Trường hợp có tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng này thì Hai Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp Hai Bên không thương lượng được thì một trong Hai Bên có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

#### **ĐIỀU 18. THỜI ĐIỂM CÓ HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG**

1. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Hợp Đồng này có 18 điều, với ..... trang, được lập thành 04 (bốn) bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
3. Kèm theo Hợp Đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Ở nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này đã được phê duyệt, 01 (một) bản tiêu chuẩn bàn giao, danh mục vật liệu xây dựng Nhà Ở và các giấy tờ khác (nếu có).  
Các phụ lục đính kèm Hợp Đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Hai Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên.
4. Trong trường hợp Các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả Hai Bên.

**BÊN MUA**

*Công nhận đã đọc, đã hiểu và  
xác nhận đồng ý các nội dung tại Hợp Đồng này*

**BÊN BÁN**





**PHỤ LỤC 01:**  
**MÔ TẢ NHÀ Ở – SƠ ĐỒ BẢN VẼ CỦA NHÀ Ở - DANH MỤC VẬT LIỆU BÀN GIAO**  
(Kèm theo và không thể tách rời của Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở  
số: ..... ngày .....)

**I. Chi tiết và thông số kỹ thuật của Nhà Ở:**

1. Địa chỉ Nhà Ở : Tại.....
2. Loại Nhà Ở : .....
3. Phân khu thương mại : ..... (Được đặt tên theo quyết định của Chủ đầu tư tại từng thời điểm)
4. Tiêu chuẩn bàn giao Nhà Ở : (Chi tiết theo Danh mục vật liệu và trang thiết bị hoàn thiện cho Nhà ở theo quy định tại Phụ đính 1 - Phụ lục này)
5. Vị trí Nhà Ở:
  - Số Lô theo quy hoạch: .....
  - Ký hiệu Nhà Ở: ..... (Có thể thay đổi theo quyết định của Chủ đầu tư tại từng thời điểm hoặc theo quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khi cấp Giấy Chứng Nhận).
6. Số tầng cao: ..... tầng
7. Cách đo diện tích Nhà Ở:.....
  - a. Diện tích xây dựng chiếm đất: ..... m<sup>2</sup>

**Ghi chú:** Là diện tích mặt bằng chiếm đất của công trình trên lô đất (Các bộ phận công trình, chi tiết kiến trúc trang trí như: sê-nô, ô-văng, mái đua, mái đón, bậc lên xuống, bậu cửa, hành lang đã tuân thủ các quy định về an toàn cháy, an toàn xây dựng cho phép không tính vào diện tích chiếm đất nếu đảm bảo không gây cản trở lưu thông của người, phương tiện và không kết hợp các công năng sử dụng khác). Trường hợp nếu Nhà Ở có tường chung thì tính theo tim tường chung. Việc ghi nhận Diện tích xây dựng vào Giấy Chứng Nhận được thực hiện theo quy định và hướng dẫn của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tại thời điểm cấp Giấy Chứng Nhận.

- b. Diện tích sàn xây dựng (tạm tính): ..... m<sup>2</sup>

Ghi chú: Diện tích sàn xây dựng là tổng diện tích mặt bằng sàn xây dựng của tất cả các tầng của Nhà Ở bao gồm cả diện tích tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng lửng, tầng áp mái, tầng mái tum và diện tích lỗ thang (nếu các tầng này có thể hiện trong hồ sơ thiết kế cơ sở được duyệt và các tầng này có nằm trong số tầng theo quy hoạch). Trong đó:

- Diện tích mặt bằng sàn xây dựng tầng một/trệt: được đo từ mép ngoài tường xây (không bao gồm cở móng) hoặc tính từ tim tường ngăn chia các nhà bao gồm cả diện tích phần sân (có mái che), hiên (có mái che) thuộc phạm vi xây dựng của tầng một/trệt.
- Diện tích mặt bằng sàn xây dựng từ tầng hai trở lên (bao gồm cả diện tích tầng tum, tầng áp mái): Được đo từ mép ngoài tường xây hoặc tính từ tim tường ngăn chia các nhà ở bao gồm cả diện tích ban công, lô gia (nếu có) và phần sân hoặc hiên có mái che (chỉ tính khi mái che liền tầng hoặc mái đua, sê nô, diềm mái của tầng áp mái nằm liền ngay phía trên của phần sân, hiên đó).
- Diện tích sàn lỗ thang, lỗ thang máy, hộp kỹ thuật: được tính vào diện tích sàn xây dựng.

- Việc ghi nhận Diện tích sản xây dựng vào Giấy Chứng Nhận của Nhà Ở được thực hiện theo quy định của pháp luật, hướng dẫn của Cơ quan có thẩm quyền tại địa phương vào từng thời điểm.

## **II. CÁC BẢN VẼ BAO GỒM**

(Đính kèm Phụ lục 01 Hợp Đồng)

- Bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Ở.
- Bản vẽ sơ đồ vị trí Nhà Ở.

## **III. DANH MỤC TIÊU CHUẨN, VẬT LIỆU, TRANG THIẾT BỊ BÀN GIAO THUỘC NHÀ Ở**

(Phụ đính 1 Đính kèm Phụ lục 01 Hợp Đồng)

**BÊN MUA**

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

**PHỤ LỤC 02:**  
**GIÁ BÁN NHÀ Ở VÀ TIỀN ĐỘ THANH TOÁN<sup>1</sup>**  
(Kèm theo và không thể tách rời của Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở  
số: ..... ngày .....)

**I. Giá Bán Nhà Ở:**

Giá Bán Nhà Ở là: .....VNĐ (Bằng chữ:.....), được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m<sup>2</sup> Diện tích sàn xây dựng Nhà Ở là: .....VNĐ/m<sup>2</sup> nhân (x) ..... M2 với tổng Diện tích sàn xây dựng Nhà Ở.

Giá Bán Nhà Ở nêu trên đã bao gồm:

- (1) Giá Bán là: .....VNĐ  
*Trong đó bao gồm: Giá trị quyền sử dụng đất; Giá trị Nhà ở đã xây dựng; Giá trị hạ tầng Khu Đô Thị và các chi phí hợp lý khác.*
- (2) Thuế Giá trị Gia tăng (VAT) là: ..... VNĐ  
*Trong trường hợp thuế GTGT có sự điều chỉnh theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì Giá Bán Nhà Ở được điều chỉnh tương ứng.*
- (3) Kinh phí bảo trì: ..... VNĐ (Tương đương ....Giá Bán)  
*Kinh phí bảo trì là khoản tiền mà Bên Mua có trách nhiệm đóng góp để phục vụ cho việc bảo trì, bảo dưỡng các Khu vực chung và Công trình tiện ích chung theo quy định tại Hợp đồng này.*

**II. Tiền độ thanh toán Giá Bán Nhà Ở:**

| Đợt TT | Tỉ lệ (%)                                                 | Số tiền thanh toán (VNĐ) | Thời hạn thanh toán                                                                                                                                         |
|--------|-----------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1      | .... Giá Bán Nhà Ở và Thuế GTGT                           |                          | Ngay sau khi ký Hợp đồng mua bán, Số tiền này đã bao gồm khoản tiền Bên Mua đặt cọc/ký quỹ trước cho Bên Bán (nếu có)                                       |
| 2      | ..... Giá Bán Nhà Ở và Thuế GTGT                          |                          | Trong vòng .... tháng kể từ ngày ký Hợp đồng mua bán, không chậm hơn ngày .....                                                                             |
| 3      | .... Giá Bán Nhà Ở và Thuế GTGT                           |                          | Trong vòng .... tháng kể từ ngày ký Hợp đồng mua bán, không chậm hơn ngày .....                                                                             |
| 4      | ..... Giá Bán Nhà Ở và Thuế GTGT và 100% Kinh phí bảo trì |                          | Trong vòng .... ngày kể từ ngày có thông báo bàn giao Nhà Ở (Sau 06 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng mua bán, không chậm hơn ngày .....)                        |
| 6      | 5% Giá trị Hợp Đồng                                       |                          | Trong vòng .... ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo Bên Mua đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc khi Bên |

<sup>1</sup> Tiền độ thanh toán có thể điều chỉnh theo chính sách bán hàng được duyệt.



|      |      |  |                                                                |
|------|------|--|----------------------------------------------------------------|
|      |      |  | Mua tự làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu Nhà Ở. |
| Cộng | 100% |  |                                                                |

**BÊN MUA**

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

**PHỤ LỤC 03:**  
**NỘI QUY KHU ĐÔ THỊ**

(Tên thương mại: .....)

(Kèm theo và không thể tách rời của Hợp đồng Mua Bán Nhà Ở  
số: ..... ngày .....)

**ĐIỀU 1: ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI**

- 1.1. **“Khu Đô Thị”** là .....
- 1.2. **“Nhà Ở”** là một ngôi nhà gắn liền với quyền sử dụng một lô đất nhất định nằm trong Khu Đô Thị và thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Chủ sở hữu Nhà Ở tại Khu Đô Thị.
- 1.3. **“Chủ Sở Hữu”** là bất kỳ cá nhân nào sở hữu hợp pháp Nhà Ở; Công trình xây dựng khác (Công trình trường học/y tế; Công trình Thương mại Dịch vụ); Căn hộ chung cư/diện tích thương mại dịch vụ trong Nhà chung cư trong Khu Đô Thị theo quy định của pháp luật.
- 1.4. **“Chủ Nhà Ở”** là bất kỳ cá nhân nào sở hữu hợp pháp Nhà Ở trong Khu Đô Thị
- 1.5. **“Chủ Đầu Tư”** là .... một công ty được thành lập và hoạt động hợp pháp theo pháp luật Việt Nam.
- 1.6. **“Công ty Quản lý”** là bất kỳ tổ chức nào có kỹ năng quản lý chuyên nghiệp, được Chủ Đầu Tư lựa chọn để thực hiện Quản lý vận hành Khu Đô Thị thông qua việc ký kết Hợp đồng quản lý. Trong trường hợp Chủ Đầu Tư trực tiếp quản lý, vận hành Khu Đô Thị thì “Công ty Quản lý vận hành” cũng có nghĩa bao gồm cả Chủ Đầu Tư.
- 1.7. **“Cư Dân”** là bất kỳ cá nhân nào có quyền cư trú hợp pháp trong Khu Đô Thị, bao gồm cả Chủ Sở Hữu và các cá nhân đang sinh sống hoặc sử dụng Nhà Ở/Các sản phẩm bất động sản khác trong thời gian ngắn hay dài theo bất kỳ hình thức nào như sau: Các thành viên trong gia đình của Chủ Sở Hữu hoặc người giúp việc; Người thuê và/hoặc người thuê lại Nhà Ở/ Các sản phẩm bất động sản khác; Khách của Chủ Sở Hữu/người thuê/người thuê lại Nhà Ở/ Các sản phẩm bất động sản khác bao gồm bạn bè, nhân viên, nhà thầu hoặc bất kỳ người nào có mặt tại Nhà Ở/ Các sản phẩm bất động sản khác hoặc Khu Đô Thị; Bất kỳ người nào được Chủ Sở Hữu cho phép sinh sống, ở lại hoặc sử dụng Nhà Ở/Các sản phẩm bất động sản khác dưới bất kỳ hình thức nào.
- 1.8. **“Hợp đồng quản lý”** là Hợp đồng cung cấp dịch vụ Quản lý vận hành Khu Đô Thị được ký giữa Chủ Đầu Tư với Công ty Quản lý.
- 1.9. **“Phần sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu”** là quyền sở hữu riêng đối với phần diện tích Nhà Ở/ Các sản phẩm bất động sản khác, bao gồm quyền sử dụng đất gắn liền với công trình xây dựng Nhà Ở/Các sản phẩm bất động sản khác được công nhận thuộc quyền sử dụng của Chủ Sở Hữu trong Hợp đồng mua bán cùng hệ thống trang thiết bị sử dụng riêng trong Nhà Ở/ Các sản phẩm bất động sản khác quy định chi tiết tại Hợp đồng mua bán.
- 1.10. **“Phần sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư”** là các công trình do Chủ Đầu Tư đầu tư và xây dựng bên trong Khu Đô Thị bao gồm nhưng không giới hạn ở: phần diện tích mà Chủ Đầu Tư chưa/không bán, các diện tích được sử dụng vào mục đích thương mại - dịch vụ, văn phòng (nếu có), các công trình tiện ích/phần diện tích nằm ngoài Khu vực chung và Công trình tiện ích chung của Khu Đô Thị và nằm ngoài Phần sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu.
- 1.11. **“Khu vực chung và Công trình tiện ích chung”** của Dự án/Khu Đô Thị là các khu vực sử dụng chung và công trình tiện ích sử dụng chung của Khu Đô Thị được liệt kê và quy định cụ

thể tại Phụ lục 04 Hợp đồng này. Các hạng mục này có thể thay đổi theo quyết định và thông báo của Chủ Đầu Tư tại từng thời điểm.

- 1.12. **“Phí quản lý”** là khoản phí mà Chủ Sở Hữu theo Hợp đồng mua bán phải trả hàng tháng cho dịch vụ quản lý vận hành Khu Đô Thị mà Chủ Đầu Tư hoặc Công ty Quản lý cung cấp theo quy định tại Nội quy này.
- 1.13. **“Kinh Phí Bảo Trì Khu Đô Thị”** là khoản tiền các mà các Chủ Sở Hữu có trách nhiệm đóng góp để phục vụ cho việc bảo trì, bảo dưỡng các hạng mục tại Khu vực chung và Công trình tiện ích chung của Khu Đô Thị.
- 1.14. **“Nội quy”** có nghĩa là Nội quy Khu Đô Thị này, bao gồm cả các phụ lục đính kèm và các sửa đổi, bổ sung do Chủ Đầu Tư ban hành tại từng thời điểm.

## **ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH VÀ PHẠM VI ÁP DỤNG**

### **2.1. Nội quy nhằm mục đích:**

- Tăng cường lợi ích, an ninh và an toàn cho Cư Dân.
  - Nâng cao chất lượng cuộc sống của Cư Dân.
  - Duy trì và bảo đảm trật tự an ninh, vệ sinh môi trường, an toàn và chất lượng cho Khu Đô Thị.
  - Gia tăng giá trị của Nhà Ở, Công trình xây dựng khác tại Khu Đô Thị.
- Tùy theo nhu cầu thực tế, Nội quy này có thể được Chủ Đầu Tư hoặc Công ty Quản lý sửa đổi hay điều chỉnh phù hợp vào từng thời điểm theo quy định của pháp luật.

### **2.2. Phạm vi áp dụng:**

Nội quy này được áp dụng cho Chủ Đầu Tư, Chủ Sở Hữu, Cư Dân, Người sử dụng và các tổ chức, cá nhân khác liên quan đến quản lý và sử dụng Khu Đô Thị.

## **ĐIỀU 3: CÔNG TY QUẢN LÝ**

- 3.1. Chủ Đầu Tư sẽ trực tiếp hoặc chỉ định một Công ty Quản lý để thực hiện việc quản lý, vận hành Khu vực chung và Công trình tiện ích chung của Khu Đô Thị. Bằng việc ký kết vào Thỏa thuận tuân thủ Nội quy Khu Đô Thị, Chủ Sở Hữu đồng ý rằng Công ty Quản lý là đơn vị cao nhất chịu trách nhiệm thay mặt Chủ Đầu Tư và các Chủ Sở Hữu quản lý và vận hành Khu Đô Thị.
- 3.2. Công ty Quản lý sẽ thực hiện hoạt động quản lý, vận hành, khai thác dịch vụ trong Khu Đô Thị theo quy định của pháp luật, theo Nội quy này và theo Hợp đồng quản lý với Chủ Đầu Tư.
- 3.3. Trong suốt thời hạn Hợp đồng quản lý, Công ty Quản lý được ký kết hợp đồng phụ với các doanh nghiệp khác để cung cấp dịch vụ quản lý vận hành cho Khu Đô Thị; giám sát việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành Khu Đô Thị đối với các doanh nghiệp nêu trên để đảm bảo thực hiện theo Hợp đồng quản lý đã ký.
- 3.4. Công ty Quản lý có các công việc bao gồm:
  - a) Thu phí: Yêu cầu, thu và nhận tất cả các khoản phí mà các Cư dân phải nộp theo quy định của Hợp đồng mua bán và Nội quy này.
  - b) Quản lý kỹ thuật các vấn đề liên quan đến Khu vực chung và Công trình tiện ích chung của Khu Đô Thị.
  - c) Bảo dưỡng và nâng cấp các hạng mục ở Khu vực chung và Công trình tiện ích chung: Theo sự chấp thuận của Chủ Đầu Tư, Công ty Quản lý thực hiện tất cả các công tác cần thiết để bảo



đường và nâng cấp các hạng mục ở Khu vực chung và Công trình tiện ích chung nhằm làm cho Cư dân được hưởng những tiện ích tốt hơn.

- d) Giải quyết các yêu cầu: Xem xét, giải quyết tất cả các yêu cầu, khiếu nại, báo cáo và thư từ liên quan đến Khu Đô Thị.
- đ) Trang trí Khu Đô Thị: Trang trí Khu Đô Thị vào các dịp lễ tết và tổ chức lễ hội hoặc các hoạt động vui chơi vào các dịp lễ tết.
- e) Soạn thảo nội quy và quy định: Soạn thảo các nội quy và quy định áp dụng riêng cho từng khu vực phù hợp trong từng thời điểm cho Khu Đô Thị phù hợp với quy định của pháp luật và phải được sự chấp thuận của Chủ Đầu Tư thông qua.
- g) Kiểm tra, chấp thuận bằng văn bản đối với thiết kế kỹ thuật thi công cho công tác hoàn thiện của và sửa chữa của Chủ Sở Hữu, giám sát các bước hoàn thiện và sửa chữa của Chủ Sở Hữu.
- h) Đảm bảo việc Chủ Sở Hữu, Người sử dụng tuân thủ Nội quy.
- i) Thực hiện các công việc khác: Thực hiện tất cả các công việc khác được coi là cần thiết để Quản lý vận hành Khu Đô Thị theo quy định của pháp luật.

#### **ĐIỀU 4: HOÀN THIỆN, SỬA CHỮA VÀ KÝ QUỸ THI CÔNG SỬA CHỮA NHÀ Ở/CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG KHÁC TRONG KHU ĐÔ THỊ**

##### **4.1. Sửa chữa Nhà Ở/Công trình xây dựng khác trong Khu Đô Thị:**

- a) Chủ Sở Hữu khi thi công hoàn thiện, sửa chữa, tân trang hoặc cải tạo Nhà Ở/Công trình xây dựng khác phải thực hiện đầy đủ các thủ tục đăng ký thi công, sửa chữa với Công ty Quản lý/ Chủ Đầu Tư, đồng thời có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý công nhân tuân thủ các nội quy, quy định Khu Đô Thị trong suốt quá trình thực hiện thi công, sửa chữa Nhà Ở/Công trình xây dựng khác.
- b) Việc thi công hoàn thiện, sửa chữa, tân trang hoặc cải tạo Nhà Ở/ Công trình xây dựng khác chỉ được tiến hành khi đã có sự chấp thuận bằng văn bản của cả Chủ Đầu tư và Công ty Quản lý.
- c) Việc thi công hoàn thiện, sửa chữa, tân trang hoặc cải tạo Nhà Ở/ Công trình xây dựng khác được kiểm tra thường xuyên bởi Công ty Quản lý hoặc Chủ Đầu tư.

##### **4.2. Ký quỹ đảm bảo việc hoàn thiện, sửa chữa, cải tạo Nhà Ở/Công trình xây dựng khác:**

- a) Khoản ký quỹ đảm bảo việc hoàn thiện, sửa chữa, cải tạo áp dụng đối với Nhà Ở trong Khu Đô Thị là 50.000.000 VND (*Bằng chữ: Năm mươi triệu đồng*). Phí ký quỹ thi công đối với Công trình xây dựng khác trong Khu Đô Thị được quy định cụ thể tại Hợp đồng mua bán.
- b) Khoản ký quỹ này sẽ được hoàn trả lại cho Chủ Sở Hữu sau khi hoàn thành công việc hoàn thiện, sửa chữa, cải tạo Nhà Ở và được Công ty Quản Lý và Chủ Đầu Tư xác nhận:
  - i) Cư Dân không gây ra bất kỳ hư hỏng nào hoặc đã khắc phục, bồi thường các hư hỏng gây ra cho bên khác và
  - ii) Cư Dân không vi phạm bất cứ điều nào của Nội Quy.
  - iii) Cải tạo, Sửa chữa không gây ảnh hưởng đến mặt ngoài, kiến trúc quy hoạch của Khu Đô Thị.

#### **ĐIỀU 5: PHÍ QUẢN LÝ VẬN HÀNH KHU ĐÔ THỊ**

##### **5.1. Phí Quản Lý Khu Đô Thị:**

- a) Phí Quản Lý trong năm đầu tiên được tính ở mức như quy định tại Phụ đính 1 - Phụ lục 03 của

Hợp đồng.

- b) Phí Quản Lý các năm tiếp theo có thể sẽ được điều chỉnh phù hợp với thực tế.
  - c) Phí Quản Lý Khu Đô Thị áp dụng với Nhà Ở/Công trình trường học/Công trình y tế/Căn hộ chung cư trong Nhà Chung Cư/Phần diện tích thương mại, dịch vụ trong Nhà Chung Cư tại Khu Đô Thị được quy định theo mức phí riêng và cụ thể tại Hợp đồng mua bán các sản phẩm đó.
- 5.2. Phí Quản Lý được sử dụng để chi trả cho các dịch vụ, bao gồm:
- a) Chi phí quản lý cho Công ty Quản lý;
  - b) Chi phí tiền điện, tiền nước tại Khu vực chung và Công trình tiện ích chung của Khu Đô Thị;
  - c) Chi phí cho dịch vụ tăng cường an ninh, trật tự - trị an bảo vệ vòng ngoài cho Khu Đô Thị;
  - d) Chi phí dọn dẹp vệ sinh, thu gom và vận chuyển rác thải tại Khu vực chung và Công trình tiện ích chung của Khu Đô Thị;
  - đ) Chi phí chăm sóc vườn hoa, công viên, cây cảnh trong Khu vực chung và Công trình tiện ích chung của Khu Đô Thị;
  - e) Các chi phí phát sinh hợp lý khi Công ty Quản lý thực hiện nghĩa vụ của mình và bất cứ chi phí nào khác cần thiết trong việc quản lý Khu Đô thị theo quy định tại Hợp đồng quản lý.
- 5.3 Để tránh nhầm lẫn với các loại phí khác, Phí quản lý do Chủ Sở Hữu đóng góp sẽ không bao gồm: Tất cả các khoản thuế còn tồn đọng và các khoản thuế phải trả trong tương lai, thuế địa phương, thuế đất và các khoản khác phải trả liên quan đến mỗi Nhà Ở/Công trình xây dựng khác sẽ do Chủ Sở Hữu trả theo quy định. Chủ Sở Hữu sẽ phải chi trả các chi phí để duy trì hoạt động đối với các đồ đạc cố định bên trong, cửa sổ và cửa ra vào, tường rào, cổng ngõ,... cùng với hệ thống bơm, hệ thống điện, máy móc, thiết bị và các bộ phận đi kèm hoặc các dịch vụ bên trong hoặc gắn liền với Nhà Ở/Công trình xây dựng khác.
- 5.4 Ngoài việc đóng Phí quản lý Khu Đô Thị, Chủ Sở Hữu Căn hộ chung cư/Diện tích thương mại, dịch vụ thuộc Nhà chung cư nằm bên trong Khu Đô Thị có trách nhiệm đóng Phí quản lý vận hành Nhà chung cư theo quy định tại Hợp đồng mua bán.

## **ĐIỀU 6: PHÍ BẢO TRÌ KHU ĐÔ THỊ**

- 6.1. Chủ Đầu Tư phải mở một tài khoản tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để nhận tiền Kinh Phí Bảo Trì Khu Đô Thị. Chủ Nhà Ở có trách nhiệm chuyển phần Kinh Phí Bảo Trì phải đóng góp theo quy định tại Hợp đồng mua bán để bảo trì Khu vực chung và Công trình tiện ích chung của Khu Đô Thị. Đối với các Chủ Sở Hữu khác tại Khu Đô Thị có trách nhiệm đóng góp Kinh Phí Bảo Trì Khu Đô Thị theo tỷ lệ phân bổ của từng công trình và mức phí được quy định tại Hợp đồng mua bán.
- 6.2. Kinh Phí Bảo Trì Khu Đô Thị được sử dụng để bảo dưỡng, bảo trì Khu vực chung và Công trình tiện ích chung của Khu Đô Thị. Quỹ bảo trì được sử dụng để thực hiện các công việc sau đây:
- Chi phí bảo dưỡng các hạng mục bảo trì;
  - Chi phí kiểm tra công trình, máy móc thiết bị thuộc các hạng mục bảo trì thường xuyên, định kỳ, đột xuất;
  - Chi phí quan trắc đối với các hạng mục bảo trì có yêu cầu quan trắc;
  - Chi phí kiểm định chất lượng các hạng mục bảo trì khi cần thiết;



- Chi phí sửa chữa, thay thế cải tạo các hạng mục bảo trì;
- Chi phí khắc phục hậu quả thiên tai, bão lũ hoặc do các sự kiện bất khả kháng khác đối với các hạng mục bảo trì;
- Chi phí lựa chọn nhà thầu các hạng mục bảo trì;
- Chi phí thanh toán cho đơn vị kiểm toán trong trường hợp kiểm toán việc sử dụng Quỹ bảo trì hàng năm hoặc trường hợp Ban Đại Diện yêu cầu kiểm toán đối với việc sử dụng Quỹ bảo trì (nếu có);
- Các chi phí khác theo quy định pháp luật.

6.3. Trong trường hợp sử dụng hết Kinh Phí Bảo Trì Khu Đô Thị thì Chủ Nhà Ở/Chủ Sở Hữu có trách nhiệm đóng thêm Kinh Phí Bảo Trì theo kế hoạch được Chủ Đầu Tư phê duyệt theo tỷ lệ phân bổ quy định tại khoản 6.4 Điều này.

6.4. Kinh Phí Bảo Trì cho Khu vực chung và Công trình tiện ích chung của Khu Đô Thị sẽ bao gồm Kinh Phí Bảo Trì do các Chủ Nhà Ở đóng góp và từ kinh phí bảo trì của các Chủ Sở Hữu khác trong Khu Đô Thị đóng góp theo Tỷ lệ phân bổ được xác định như sau:

**Tỷ lệ phân bổ = Diện tích sử dụng đất của 01 Công trình xây dựng hoặc 01 Nhà chung cư trong Khu Đô Thị / Tổng diện tích sử dụng đất của toàn bộ Nhà Ở và diện tích sử dụng đất của các chủ sở hữu khác trong Khu Đô Thị**

Ghi chú: Tỷ lệ phân bổ là tỷ lệ phần trăm trích từ Phí Bảo Trì Công trình xây dựng hoặc Phí Bảo Trì Nhà Chung Cư trong Khu Đô Thị.

6.5. Nguyên tắc chi của quỹ bảo trì:

- a) Quỹ bảo trì được dùng để thực hiện các hạng mục bảo trì tại Khu vực chung và Công trình tiện ích chung của Khu Đô Thị được Chủ Đầu Tư hoặc Ban đại diện cư dân (nếu có) thông qua hàng năm.
- b) Riêng đối với các hạng mục bảo trì phát sinh ngoài kế hoạch trong năm sẽ được chi theo phê duyệt của Chủ Đầu Tư.

6.6. Quản lý Quỹ bảo trì: Quỹ bảo trì của Khu Đô Thị sẽ do Chủ Đầu Tư quản lý và được gửi vào 01 tài khoản thanh toán hoặc lập hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại một ngân hàng do Chủ Đầu Tư đứng tên đại diện trên tài khoản thanh toán hoặc hợp đồng tiền gửi tùy theo quyết định của Chủ Đầu Tư tại tùy từng thời điểm. Chủ Đầu Tư được lựa chọn kỳ hạn gửi tiền và ngân hàng có lãi suất tốt, an toàn.

6.7. Trong trường hợp Cư Dân của Khu Đô Thị bầu ra một Ban Đại Diện hợp pháp thì các bên đồng ý Ban Đại Diện sẽ chỉ định 01 thành viên để giám sát việc quản lý quỹ bảo trì của Chủ Đầu Tư.

6.8. Các bên thống nhất rằng: khi thực hiện các giao dịch từ tài khoản thanh toán, hợp đồng tiền gửi quỹ bảo trì phải được sự đồng ý của Chủ Đầu Tư.

6.9. Hàng năm, Chủ Đầu Tư sẽ thực hiện việc kiểm toán thu, chi quỹ bảo trì Khu Đô Thị bởi một đơn vị kiểm toán độc lập và báo cáo kết quả cho Ban Đại Diện (nếu có) hoặc các Chủ Sở Hữu trong trường hợp chưa có Ban Đại Diện.

## **ĐIỀU 7: QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ ĐẦU TƯ**



- 7.1. Chủ Đầu Tư có quyền tự thực hiện hoặc chỉ định, lựa chọn, ký Hợp đồng với một Công ty Quản Lý đủ năng lực để cung cấp dịch vụ quản lý vận hành cho Khu Đô Thị.
- 7.2. Quyền ra vào để xây dựng:
- Chủ Đầu Tư được quyền ra vào trong các khu vực chung của Khu Đô Thị với tất cả các thiết bị, máy móc và vật liệu cần thiết để phục vụ cho mục đích xây dựng, nâng cấp và hoàn thành các khu vực khác của Khu Đô Thị hay xây dựng các hạng mục khác trong Khu Đô Thị vào từng thời điểm mà Chủ Đầu Tư cho là cần thiết.
  - Quyền ra vào của Chủ Đầu Tư như đã nói trên đây được mở rộng và áp dụng cho các nhà thầu phụ, đại lý, công nhân hay bất cứ ai khác được Chủ Đầu Tư ủy quyền.
  - Trong khi thi công, Chủ Đầu Tư tùy theo từng thời điểm phải có thông báo bằng văn bản cho Cư Dân về việc Cư Dân có thể hoặc không thể sử dụng một phần của Chủ Đầu Tư trong khi thi công.
  - Tuy nhiên, Chủ Đầu Tư phải đảm bảo việc thực thi các công việc nói trên không gây trở ngại đến quyền nắm giữ, sử dụng, cư ngụ của Chủ Đầu Tư hoặc gây cản trở hay giới hạn vô lý về quyền ra vào Nhà Ở của Cư Dân.
  - Chủ Đầu Tư sẽ chịu trách nhiệm thanh toán chi phí để sửa chữa bất kỳ một hư hỏng hay mất mát nào xảy ra do quá trình xây dựng, phá dỡ hoặc các nguyên nhân khác trong quá trình thực hiện công việc.
- 7.3. Quyền lắp đặt đường ống và các dịch vụ khác: Chủ Đầu Tư có quyền xây dựng, bảo trì, lắp đặt, thay đổi, bỏ đi, di chuyển và làm mới lại đường ống, cáp, cống rãnh và các lắp đặt khác, máy móc, phòng và kết cấu khác trong phạm vi hay một phần của Khu Đô Thị và khu đất tiếp giáp để cung cấp các dịch vụ công cộng cho Khu Đô Thị hoặc cho các khu đất tiếp giáp hoặc lô đất cạnh đó. Theo đó, Chủ Đầu Tư được quyền cấp giấy phép, cho phép hay được quyền thực hiện các công việc đã được nêu ở trên theo các điều khoản và điều kiện mà Chủ Đầu Tư thấy là cần thiết.
- 7.4. Trực tiếp hoặc thông qua Công ty Quản lý thu Phí quản lý do người sử dụng thanh toán theo các điều khoản của Hợp Đồng và Nội quy này.
- 7.5. Được quyền tự mình hoặc yêu cầu Công ty Quản lý hoặc đơn vị cung cấp dịch vụ ngừng cung cấp điện, nước, các dịch vụ tiện ích công cộng khác cho Nhà Ở, Công trình và phần diện tích khác trong Khu Đô Thị nếu như Chủ Sở Hữu hoặc Người sử dụng vi phạm Nội quy này.
- 7.6. Chủ Đầu Tư có trách nhiệm lưu giữ hồ sơ bảo trì và các giấy tờ, tài liệu và công việc cần thiết khác theo quy định pháp luật.
- 7.7. Chủ Đầu Tư có các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

## **ĐIỀU 8: QUYỀN LỢI VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ SỞ HỮU**

- 8.1. Vào bất cứ lúc nào, Chủ Sở Hữu được sở hữu hoặc khai thác, sử dụng Nhà Ở/Công trình xây dựng khác hoặc Phần diện tích khác trong Khu Đô Thị tương ứng với nội dung của Hợp đồng mua bán ký kết với Chủ Đầu Tư và quy định pháp luật có liên quan.
- 8.2. Chủ Sở Hữu phải tuân theo và thực hiện tất cả các Nội quy, điều khoản và giới hạn được nêu ra trong Sổ tay Hướng dẫn do Công ty Quản lý ban hành. Đồng thời, Chủ Sở Hữu cũng phải tuân theo các quy định của Khu Đô Thị khi các quy định đó vẫn còn hiệu lực và trong phạm vi điều chỉnh của các quy định đó.

## **ĐIỀU 9: NGUYÊN TẮC SINH HOẠT VÀ SỬ DỤNG KHU VỰC CHUNG**

### **9.1. Sử dụng Khu vực chung và Công trình tiện ích chung Khu Đô Thị:**

- Mọi Cư Dân có quyền và nghĩa vụ ngang nhau trong việc sử dụng Khu vực chung và Công trình tiện ích chung và chỉ được sử dụng Khu vực chung và Công trình tiện ích chung đúng với công năng của chúng.
- Để đảm bảo và duy trì chất lượng Khu vực chung và Công trình tiện ích chung, Cư Dân trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép:
  - a) Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Khu vực chung và Công trình tiện ích chung mà có thể gây trở ngại hay cản trở việc sử dụng hợp pháp các công trình này của Cư Dân khác.
  - b) Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Khu vực chung và Công trình tiện ích chung vào các mục đích bất hợp pháp hoặc gây tổn hại đến danh tiếng của Khu Đô Thị hay gây rắc rối, phiền hà hoặc nguy hiểm cho bất kỳ Cư Dân khác
  - c) Lấn chiếm, sử dụng hoặc cho phép sử dụng Khu vực chung và Công trình tiện ích chung không đúng với mục đích đã được xây dựng hoặc được phép theo Nội quy. Đặc biệt, nghiêm cấm Cư Dân lấn chiếm và sử dụng hoặc cho phép sử dụng Khu vực chung và Công trình tiện ích chung cho bất kỳ mục đích chứa hay để đồ đạc, buôn bán, kinh doanh, thương mại, sản xuất, hội họp, giải trí hay cho bất kỳ mục đích không được phép nào khác.
  - d) Điều chỉnh, thay đổi bất kỳ bộ phận nào của Khu vực chung và Công trình tiện ích chung mà việc thay đổi như vậy được quy định là chỉ có những người có trách nhiệm mới được thực hiện.
  - đ) Xây dựng hay lắp ráp bất kỳ công trình nào với bất kỳ hình thức gì bên trên, bên trong, bên dưới hay xung quanh Khu vực chung và Công trình tiện ích chung.
  - e) Phá hoại, thực hiện hoặc có bất kỳ hành vi bất hợp pháp hay không được phép nào khác đối với Khu vực chung và Công trình tiện ích chung.
  - g) Thực hiện bất kỳ hành động nào mà có thể làm tăng thêm khoản tiền bảo hiểm đối với Khu vực chung và Công trình tiện ích chung.
  - h) Chở/chất quá tải vào Khu Đô Thị, đưa xe tải trọng lớn và các loại xe tải vào trong Khu Đô Thị. Các hướng dẫn của nhân viên an ninh phải được tuân thủ một cách nghiêm ngặt.

### **9.2. Mỹ quan, an toàn sức khỏe và vệ sinh môi trường:**

Để đảm bảo và duy trì về mỹ quan, an toàn sức khỏe, vệ sinh môi trường, chất lượng sống cũng như nâng cao giá trị của Khu Đô Thị và Khu vực chung và Công trình tiện ích chung, Cư dân không được phép:

- a) Chất đồ đạc không gọn gàng trên vỉa hè, lối đi hoặc tại Khu vực chung và Công trình tiện ích chung. Nếu Cư dân không tuân thủ quy định này, đồ đạc được đặt ở những nơi nói trên sẽ bị xem là vô chủ và sẽ do Công ty Quản lý xử lý, thu hồi. Mọi chi phí của việc xử lý này sẽ hoàn toàn do Cư dân gánh chịu và thanh toán lại cho Công ty Quản lý khi được yêu cầu dựa trên các chứng từ thanh toán hợp lệ do Công ty Quản lý cung cấp.
- b) Gây ảnh hưởng đến các Nhà Ở khác khi tưới cây, hoặc dọn dẹp vệ sinh hoặc vứt rác sang khuôn viên Nhà Ở khác hoặc ra Khu vực chung và Công trình tiện ích chung.
- c) Phá dỡ hàng rào (nếu có) đã có để thay thế hàng rào khác làm mất vẻ đẹp tổng thể của Khu Đô Thị, tự ý xây dựng các công trình khác trong khuôn viên Nhà Ở.
- d) Dán hoặc gắn các ký hiệu, biển quảng cáo hoặc các vật trưng bày xung quanh tường Nhà Ở



hoặc nhìn thấy được từ bên ngoài Nhà Ở hoặc trên tường rào, cổng ngõ, vỉa hè mà không được Chủ Đầu Tư, Công ty Quản lý chấp thuận trước bằng văn bản.

- d) Thay kính hoặc sơn cửa chính, cửa sổ nhìn thấy từ bên ngoài bằng những màu sắc mà theo đánh giá của Chủ Đầu Tư và Công ty Quản lý là tương phản hoặc không phù hợp với màu sắc chung của Khu Đô Thị hoặc làm thay đổi bất kỳ phần bên ngoài nào của Nhà Ở gây ảnh hưởng đến mỹ quan chung của Khu Đô Thị.
- e) Làm hư hỏng hoặc làm mất đi vẻ mỹ quan của Khu Đô Thị, các Nhà Ở và Khu vực công cộng. Đặc biệt, nghiêm cấm Cư dân đánh dấu, vẽ, sơn, dán, bôi bẩn, dán áp phích, quảng cáo, đặt băng hiệu hoặc thực hiện bất kỳ việc nào không được phép đối với Nhà Ở hay trên Khu vực công cộng.
- g) Để rác, những đồ mất vệ sinh, nước thải hoặc các thứ bỏ đi hay bất kỳ đồ vật nào tương tự trước hoặc xung quanh Nhà Ở, vỉa hè, đường đi hay tại Khu vực công cộng. Các Cư dân phải chứa rác, chất thải hoặc bất kỳ đồ vật tương tự khác trong các túi đựng rác và đổ rác tại những nơi được quy định. Nếu rác bị rớt tại Khu vực công cộng phải được quét, dọn sạch ngay. Nghiêm cấm mọi hành vi bỏ rác bừa bãi hoặc vứt rác qua Nhà Ở khác.
- h) Thải rác hoặc bất kỳ chất thải rắn nào khác vào các đường ống dẫn và/hoặc thoát nước, việc thải rác như vậy có thể gây ra tắc nghẽn đường dẫn hoặc thoát nước của Khu Đô Thị và/hoặc Nhà Ở.
- i) Để vật nuôi phóng uế, tiểu tiện trên vỉa hè, đường đi hoặc vị trí khác trong Khu vực công cộng hoặc gây mùi khó chịu cho Cư dân khác.
- j) Làm tổn hại, bóc vỏ cây, chặt, bẻ cành hoặc phá hoại bất kỳ cây/hoa nào hoặc cảnh quan khác trong Khu vực công cộng.
- k) Mang, trồng hoặc duy trì cây và hạt giống hoặc thay đổi cảnh quan trong Khu vực công cộng và trong Khu Đô Thị trừ khi được sự chấp thuận của Chủ Đầu Tư/Công ty Quản lý.

### 9.3. Trật tự an ninh và yên tĩnh chung:

Để đảm bảo, duy trì an ninh và sự yên tĩnh chung cho Khu Đô Thị và Khu vực chung và Công trình tiện ích chung, Cư dân không được phép:

- a) Tổ chức hoặc cho phép tổ chức, mời giới đánh bạc, mại dâm hay bất kỳ một hành vi nào mà luật pháp Việt Nam nghiêm cấm trong Khu Đô Thị (kể cả trong phạm vi Nhà Ở) hay tại Khu vực công cộng.
- b) Tổ chức hoặc cho phép tổ chức những buổi gặp gỡ trong Nhà Ở gây mất trật tự, ồn ào, huyên náo đến môi trường xung quanh.
- c) Gây ồn ào mất trật tự, nô đùa, cãi lộn, đánh nhau tại Nhà Ở và Khu vực chung và Công trình tiện ích chung.
- d) Thực hiện hay có bất kỳ một hành vi nào khác làm ảnh hưởng hay làm phiền, quấy rầy đến trật tự an ninh và yên tĩnh chung cho Khu Đô Thị và Khu vực chung và Công trình tiện ích chung, ảnh hưởng đến sinh hoạt, sự yên tĩnh, bình yên của Cư dân khác.
- đ) Tổ chức các hoạt động tôn giáo không tuân thủ quy định luật pháp Việt Nam và/hoặc không được pháp luật công nhận.

Việc tổ chức ma chay được phép tiến hành trong phần sở hữu riêng trên cơ sở đảm bảo trang trọng, lành mạnh, văn minh phù hợp với thuần phong mỹ tục và quy định pháp luật.



- 9.4. Khi có khách đến thăm viếng và có nhu cầu cư trú tại Nhà Ở qua đêm, Chủ Sở Hữu có trách nhiệm thông báo cho Công ty Quản lý các thông tin nhân thân của cá nhân đó và phải chịu trách nhiệm cho tất cả các hành vi vi phạm của Cư dân đó đối với các quy định của Nội quy này.

## **ĐIỀU 10: NGUYÊN TẮC SỬ DỤNG NHÀ Ở**

### **10.1. Sử dụng Nhà Ở**

Về nguyên tắc, Cư dân đều có quyền tự do sử dụng không gian của Nhà Ở để ở, sinh hoạt và giải trí theo nhu cầu hợp lý. Tuy nhiên, Cư dân không được phép:

- a) Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Nhà Ở làm nơi buôn bán, kinh doanh, thương mại, sản xuất trái quy định của pháp luật Việt Nam.
- b) Tàng trữ hoặc cho phép tàng trữ xăng, dầu, vũ khí hay các loại hàng hóa, vật liệu bất hợp pháp, nguy hiểm, độc hại hoặc gây cháy, nổ khác hoặc các văn hóa phẩm độc hại bên trong hay bên ngoài phạm vi của Nhà Ở.
- c) Để mùi hôi thối, khó chịu phát ra hoặc lan tỏa từ Nhà Ở mà có thể làm ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường chung trong Khu Nhà Ở hay có thể làm ảnh hưởng, gây phiền hà đến Cư dân khác.

### **10.2. Sửa chữa hoặc lắp đặt thêm:**

- a) Cư dân không được trổ cửa, đục tường ra bên ngoài, coi nói, che chắn, tháo dỡ, xây thêm tường hay các công trình xây dựng khác trong khuôn viên Nhà Ở hay Khu vực chung và Công trình tiện ích chung.
- b) Không được Thực hiện hay có bất kì hành vi nào khác có thể làm thay đổi, biến dạng hay hư hỏng kết cấu, cấu trúc bên trong hay bên ngoài Nhà Ở hay Khu vực chung và Công trình tiện ích chung.
- c) Nếu có nhu cầu sửa chữa, thay đổi nhỏ, Chủ Nhà Ở được quyền xây dựng, thay đổi, sửa chữa Nhà Ở theo quy định sau đây:
  - Mọi công tác xây dựng, sửa chữa, thay đổi đối với Nhà Ở phải được sự chấp thuận trước của Công ty Quản lý. Chủ Nhà Ở phải đệ trình đơn đề nghị được chấp thuận sửa chữa kèm theo bản vẽ chi tiết hoặc mô tả chi tiết hoạt động xây dựng, sửa chữa, thay đổi đối với Nhà Ở đến Công ty Quản lý. Theo đề nghị của Công ty Quản lý hoặc Ban Quản lý, Chủ Nhà Ở phải giải trình đầy đủ các thông tin chi tiết trước khi được Ban Quản lý phê duyệt.
  - Trước khi tiến hành xây dựng, Chủ Nhà Ở phải tiến hành ký quỹ theo yêu cầu của Công ty Quản lý/Chủ Đầu Tư.
  - Chủ Nhà Ở tuyệt đối không được xây dựng các hạng mục ngoài khuôn viên Nhà Ở làm mất mỹ quan chung của Khu Nhà Ở, thay đổi màu sắc bên ngoài Nhà Ở. Tất cả vật liệu, trang thiết bị xây dựng phải được tập hợp vào bên trong khuôn viên Nhà Ở, không được làm mất vệ sinh bên ngoài nhà, tường rào, vỉa hè.
  - Bất kỳ việc sửa chữa, xây dựng nào như vậy chỉ được phép thực hiện trong giờ hành chính và không được thực hiện vào các ngày thứ bảy, chủ nhật và các ngày nghỉ lễ, trừ các trường hợp khẩn cấp hoặc được sự chấp thuận bằng văn bản của Công ty Quản lý/Chủ đầu tư.
- d) Công ty Quản lý/Chủ Đầu Tư có quyền yêu cầu và/hoặc buộc chấm dứt khi hoạt động xây dựng, sửa chữa gây ảnh hưởng bất lợi đến kết cấu của Nhà Ở, Nhà Ở bên cạnh và/hoặc Khu Nhà Ở.

- d) Công ty Quản lý/Chủ Đầu Tư có quyền tiếp cận và/hoặc ra vào các Nhà Ở để theo dõi, kiểm tra, giám sát việc xây dựng, sửa chữa của các Chủ Nhà Ở hoặc trong trường hợp cần thiết tiến hành các công việc sửa chữa, phục hồi hiện trạng ban đầu của các Nhà Ở và các Chủ Nhà Ở không được viện bất kỳ lý do bất hợp lý nào để từ chối việc sửa chữa hoặc phục hồi đó của Công ty Quản lý/ Chủ Đầu Tư.

#### 10.3 Khu vực đỗ xe:

- a) Cư dân trong Khu Đô Thị phải thực hiện đỗ xe trong phạm vi khuôn viên Nhà Ở của mình, không được đỗ xe trên lối đi, vỉa hè cũng như Khu vực chung và Công trình tiện ích chung hoặc tuân thủ theo quy định được Chủ Đầu Tư/Công ty Quản lý thông báo tại từng thời điểm.
- b) Khi vào khu vực Dự án, Khu Đô Thị, Cư dân phải giảm tốc độ, lái xe đúng lối chỉ dẫn.
- c) Không được rửa xe mà nước chảy tràn ra ngoài vỉa hè, lối đi hoặc tràn ra Khu vực công cộng hoặc tạt/chảy qua các Nhà Ở xung quanh.

### **ĐIỀU 11: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VÀ XỬ LÝ VI PHẠM**

#### 11.1. Giải quyết tranh chấp

- a) Các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu Nhà Ở/Công trình khác/Phần diện tích khác trong Khu Đô Thị sẽ do Tòa án hoặc cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền giải quyết
- b) Các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng trong Khu Đô Thị được giải quyết trên cơ sở hòa giải (Cư Dân tự hòa giải hoặc Công ty Quản lý tổ chức hòa giải). Nếu không hòa giải được thì chuyển Tòa án có thẩm quyền giải quyết.

#### 11.2. Xử lý vi phạm

Nếu Cư Dân vi phạm một trong các quy định trong Nội Quy này, Công ty Quản Lý sau khi đã nhắc nhở, yêu cầu Cư Dân chấm dứt các hành vi vi phạm thì Chủ Đầu Tư/Công ty Quản lý có quyền thực hiện một hoặc nhiều biện pháp như sau nhằm ngăn chặn hành vi vi phạm và yêu cầu Cư Dân vi phạm khắc phục hậu quả, bồi thường thiệt hại phát sinh cho bên khác:

- a) Ngừng cung cấp các tiện ích, dịch vụ đối với Cư Dân vi phạm Nội Quy, bao gồm các dịch vụ vệ sinh, bảo vệ và các dịch vụ công cộng khác.
- b) Yêu cầu các đơn vị cung cấp dịch vụ như điện, nước... ngừng cung cấp dịch vụ cho Cư Dân vi phạm Nội Quy.
- c) Từ chối nghĩa vụ bảo hành như quy định trong Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở đối với Nhà Ở của các Cư Dân vi phạm Nội Quy.
- d) Phạt Cư Dân vi phạm nội quy theo mức phạt do Công ty Quản lý hoặc Chủ Đầu tư quy định tại từng thời điểm.
- đ) Trường hợp Cư Dân vi phạm Nội Quy không khắc phục hậu quả, không bồi thường thiệt hại gây ra cho bên khác, Công ty Quản lý sẽ chủ động khắc phục, bồi thường bằng kinh phí trích từ tiền ký quỹ của Cư Dân vi phạm, nếu chi phí khắc phục, bồi thường vượt quá giá trị ký quỹ, Cư Dân vi phạm phải có trách nhiệm chi trả thêm cho khoản chi phí vượt trội đó.
- e) Báo cáo hành vi vi phạm Nội Quy của Cư Dân đến các cơ quan có thẩm quyền để giải quyết theo pháp luật và,
- g) Thực hiện các biện pháp khác phù hợp với quy định của pháp luật

### **ĐIỀU 12: CÁC QUY ĐỊNH KHÁC**

#### 12.1. Mọi Cư Dân có trách nhiệm:

- a) Tuân thủ nghiêm túc và thực hiện các hướng dẫn, yêu cầu mà Công ty Quản lý đưa ra để đảm bảo an toàn trong quá trình quản lý và vận hành Khu Đô Thị theo quy định của Nội quy này.
- b) Tuân thủ và thực hiện nghiêm túc mọi nghĩa vụ của mình theo Nội quy này và trong trường hợp có vi phạm phải bồi thường theo quy định của luật pháp Việt Nam cho các tổn thất, thiệt hại xảy ra cho Chủ Đầu Tư, Công ty Quản lý hay Cư Dân khác.
- c) Tham dự đầy đủ các cuộc họp do Chủ Đầu Tư /Công ty Quản lý tổ chức để nắm bắt kịp thời các thông tin yêu cầu hay vấn đề mới có liên quan đến việc quản lý, vận hành các Khu Đô Thị và Nội quy này.
- d) Áp dụng các biện pháp phòng cháy chữa cháy theo quy định chung của luật pháp Việt Nam và quy định riêng của Công ty Quản lý.
- đ) Nghiêm chỉnh chấp hành các quy định của luật pháp Việt Nam về đăng ký tạm trú, tạm vắng, trật tự an ninh.
- e) Phải thông báo ngay cho Công ty Quản lý về những vi phạm của bất kỳ Cư dân hoặc bất kỳ sự kiện nào khác có thể ảnh hưởng xấu hay gây hư hỏng, thiệt hại cho Khu Đô Thị, các Cư Dân và các công trình tiện ích mà mình biết hoặc chứng kiến.

#### 12.2. Cuộc họp Cư Dân:

##### a) Cuộc họp hàng năm:

Định kỳ hằng năm, Chủ Đầu Tư hoặc Công ty Quản lý có thể sẽ tổ chức một cuộc họp thường niên Cư Dân để tổ chức lấy ý kiến của Cư Dân về hoạt động quản lý, vận hành Khu Đô Thị cũng như quyết định một số vấn đề khác. Cuộc họp hàng năm sẽ được thông báo cho Cư Dân trước ít nhất 30 ngày. Cuộc họp sẽ được tiến hành theo số lượng Cư Dân đến tham dự. Và các quyết định liên quan sẽ được thông qua khi có hơn 50% số lượng Cư dân tham dự thông qua. Các Cư Dân không tham dự cuộc họp vẫn có nghĩa vụ tuân thủ các quyết định đã được cuộc họp thông qua, kể cả vấn đề tài chính.

##### b) Cuộc họp bất thường:

- Chủ Đầu Tư và Công ty Quản lý sẽ tổ chức một cuộc họp bất thường để lấy ý kiến và quyết định về những nội dung phát sinh trong Khu Đô Thị, bao gồm nhưng không giới hạn các nội dung sau đây:

- + Khắc phục các hư hỏng nghiêm trọng trong Khu vực công cộng do hậu quả của thiên tai.
- + Cuộc họp khu phố/tổ dân phố: Cư dân sẽ được quyền tham dự cuộc họp khu phố, tổ dân phố, tham gia đóng góp ý kiến các vấn đề liên quan.

#### 12.3. Sửa đổi, cập nhật Nội Quy:

Chủ Đầu Tư được quyền thực hiện sửa đổi, bổ sung đối với Nội quy này để đảm bảo Khu Nhà Ở được vận hành một cách hiệu quả và môi trường sống của Cư Dân không ngừng nâng cao./.

#### **BÊN MUA**

*Công nhận đã đọc, đã hiểu và xác nhận  
đồng ý nội dung của Phụ lục này*

#### **ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**



**Phụ đính 1**  
**CÁC BIỂU PHÍ ÁP DỤNG ĐỐI VỚI**  
**NHÀ Ở LIÊN KÊ/BIỆT THỰ TẠI DỰ ÁN**

(Đính kèm Nội quy Khu Đô Thị  
(Kèm theo và không thể tách rời của Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở  
số: ..... ngày .....))

**A. PHÍ QUẢN LÝ VẬN HÀNH:**

Các Bên thỏa thuận các nội dung về Phí Quản lý và Vận hành (Sau đây gọi là “Phí Quản Lý”) của ....., có địa chỉ tại..... như sau:

**1. Đơn giá Phí Quản Lý (a):**

- a. Đơn giá Phí Quản Lý (a) được các bên thống nhất trong chu kỳ 12 (mười hai) tháng đầu tiên kể từ ngày bàn giao Nhà Ở được quy định tại Bảng 1 như sau:

| <b>Bảng 1. Đơn Giá Phí Quản Lý</b> |            |                         |                                            |
|------------------------------------|------------|-------------------------|--------------------------------------------|
| STT                                | Loại Nhà Ở | Đơn giá Phí Quản Lý (a) | Đơn vị tính                                |
| 01                                 | ....       | .... VNĐ                | (đồng/1 m <sup>2</sup> đất sử dụng/ tháng) |

- b. Mức phí trên chưa gồm thuế GTGT 10% và giữ cố định không thay đổi trong suốt 12 (mười hai) tháng. Sau khi kết thúc chu kỳ 12 (mười hai) tháng đầu tiên, mức Phí Quản lý có thể được điều chỉnh cho phù hợp với chi phí Quản lý và Vận hành Khu Đô Thị/Dự Án thực tế tại thời điểm áp dụng.

**c. Công thức tính Phí Quản Lý:**

**Phí Quản Lý Hàng Tháng = Đơn Giá Phí Quản Lý (x) Tổng Diện Tích Đất của Nhà Ở**  
**(Trong đó, Tổng Diện Tích Đất là diện tích được ghi trong Hợp đồng mua bán)**

**2. Chu kỳ đóng Phí Quản lý (t) và Giá trị Phí Quản lý theo Chu kỳ (c):**

- Các Bên thống nhất áp dụng chu kỳ đóng Phí Quản lý là (t) = 12 tháng và
- Giá trị Phí Quản lý theo Chu kỳ là (c) = (a) x (t).
- Thời điểm bắt đầu tính Phí Quản Lý là: kể từ ngày Chủ sở hữu nhận bàn giao Nhà Ở (không phụ thuộc vào việc Chủ Nhà Ở có sử dụng Nhà Ở hay không).

**3. Thời hạn đóng Phí Quản lý và mức phạt chậm đóng:**

- Bên Mua có trách nhiệm đóng toàn bộ Phí Quản lý theo Chu kỳ cho Bên Bán hoặc Công ty Quản lý (nếu có) trong thời hạn 10 (mười) ngày làm việc đầu tiên của mỗi Chu kỳ căn cứ vào thông báo của Bên Bán hoặc Công ty Quản lý (nếu có) sau khi Bên Mua nhận bàn giao Nhà Ở
- Trường hợp Bên Mua chậm trễ thanh toán Phí Quản lý thì bị phạt lãi suất chậm nộp là 0,05%/ngày (không phẩy không năm phần trăm trên ngày) tính trên số tiền Bên Mua trễ hạn thanh toán cho đến ngày Bên Bán hoặc Công ty Quản lý nhận được thanh toán đầy đủ từ Bên Mua. Đồng thời, Chủ đầu tư/Công ty Quản lý có quyền ngừng hoặc đề nghị bên cung cấp dịch vụ ngừng việc cung cấp dịch vụ công cộng, điện, nước và các dịch vụ tiện ích công cộng khác cho đến khi Chủ Nhà Ở hoặc người sử dụng thực hiện đầy đủ việc thanh toán đó sau khi đã thông báo trước tối thiểu 03 (ba) ngày làm việc.

**4. Mục đích sử dụng Phí Quản lý:**

Phí Quản lý được sử dụng để thực hiện các công việc, dịch vụ Quản lý – Vận hành tại Khu Đô Thị/Dự án mà Bên Bán hoặc Công ty Quản lý do Bên Bán chỉ định (nếu có) cung cấp cho Bên Mua, bao gồm:

- Cung cấp dịch vụ dọn dẹp vệ sinh tại Khu vực chung và Công trình tiện ích chung của Khu Đô Thị;
- Xử lý rác, chất thải, nước thải tại Khu vực chung và Công trình tiện ích chung của Khu Đô Thị;
- Cung cấp điện, nước cho Khu vực chung và Công trình tiện ích chung của Khu Đô Thị;
- Vận hành, kiểm tra, bảo dưỡng nhỏ các hạng mục tại Khu vực chung và Công trình tiện ích chung của Khu Đô Thị;
- Cung cấp nhân sự để thực hiện công việc hành chính, an ninh tại Khu vực chung và Công trình tiện ích chung của Khu Đô Thị;
- Chăm sóc cây xanh tại Khu vực chung và Công trình tiện ích chung của Khu Đô Thị;
- Cung cấp các dịch vụ khác hợp lý, cần thiết cho Khu vực chung và Công trình tiện ích chung của Khu Đô Thị.

Để tránh hiểu nhầm, dịch vụ vệ sinh môi trường tại khu vực sở hữu chung chỉ phục vụ việc dọn dẹp, thu gom chất thải từ nguồn thải vĩnh viễn do người đi đường/ khách tham quan/ phương tiện giao thông/ nước mưa chảy tràn/ lá cây rụng và vật nuôi thả rông từ nơi khác đến gây ra.

Đối với rác thải sinh hoạt hàng ngày, rác thải xây dựng, rác thải độc hại... do Chủ Nhà Ở phát thải, Chủ Nhà Ở được yêu cầu ký hợp đồng dịch vụ thu gom với đơn vị có chức năng theo quy định của Nhà nước (ví dụ như ..... ) mà không được thải ra khu vực sở hữu chung/ sử dụng chung của Khu Nhà.

**B. PHÍ KÝ QUỸ THI CÔNG, SỬA CHỮA NHÀ Ở:**

- Chủ Nhà Ở/Người sử dụng Nhà Ở (được Chủ Nhà Ở ủy quyền) khi thi công, sửa chữa, cải tạo Nhà Ở phải ký quỹ đảm bảo cho việc sửa chữa, cải tạo là : ..... VNĐ (..... đồng).
- Phí thi công: Chủ Nhà Ở nộp theo Nội quy sửa chữa, thi công của Khu Đô Thị được Chủ Đầu Tư/Công ty Quản lý ban hành tại từng thời điểm.

**C. PHÍ GỬI XE TẠI BÃI ĐỖ XE NGOÀI TRỜI:**

1. Chủ Nhà Ở đồng ý chỉ phí gửi xe ô tô - đối với loại động cơ 4 bánh đến 09 chỗ ngồi (nếu gửi xe tại bãi đỗ xe của Khu Đô Thị) theo tháng như sau: ..... đồng/xe/tháng – Chưa bao gồm VAT (Bằng chữ: .....đồng trên một xe cho một tháng);

Lưu ý: Chỗ gửi xe ô tô tại bãi đỗ xe ngoài trời thuộc Khu Đô Thị/Dự Án thuộc quyền quản lý kinh doanh của Bên Bán/Chủ Đầu Tư. Việc bố trí chỗ gửi xe ô tô sẽ căn cứ theo thứ tự đăng ký từ trên xuống dưới cho đến khi hết chỗ gửi xe. Ngoài ra, Bên Bán có quyền từ chối không nhận gửi xe ô tô thứ hai nếu các bãi đỗ xe không còn chỗ trống.

2. Phí gửi xe nêu trên được điều chỉnh tăng 10% hàng năm và không vượt quá khung giá gửi xe do ..... công bố tại thời điểm điều chỉnh.
3. Một số thỏa thuận khác trong trường hợp Bên Mua gửi xe tại tầng hầm tòa nhà:

- Bên Mua sẽ đóng phí giữ xe của tháng này vào ngày mùng 10 đến ngày 20 của tháng trước đó, theo mức phí nêu trên.
- Trong bất kỳ trường hợp nào Bên Bán/Chủ Đầu Tư được miễn trách nhiệm về các tổn thất như hư hỏng xe do thiên tai/tràn nước/hỏa hoạn/ngập, lụt ở bất kỳ đâu trong Bãi Đỗ Xe nếu không phải do lỗi của Chủ Đầu Tư mà do bão, giông tố, lũ lụt, chiến tranh, bạo loạn và do các trường hợp bất khả kháng khác theo quy định của pháp luật.
- Bên Bán/Chủ Đầu Tư/Công ty Quản lý không chịu trách nhiệm về bất kỳ thiệt hại/mất mát nào về tư trang, tài sản cá nhân để trên/trong phương tiện như (chìa khóa xe, trang sức, tiền....) khi gửi tại Bãi Đỗ Xe.

**D. CÁC THỎA THUẬN KHÁC:**

- Việc ký kết Phụ đính này là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối. Bên Mua có trách nhiệm chuyển giao lại bản gốc của Phụ đính này cho Bên Nhận Chuyển Nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở (Nếu có) và Bên Nhận Chuyển Nhượng có trách nhiệm kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ được quy định tại Phụ đính/Hợp Đồng này.
- Phụ đính này vẫn có hiệu lực kể cả trong trường hợp Hợp Đồng này được thanh lý./.

**BÊN MUA**

*Công nhận đã đọc, đã hiểu và xác nhận đồng ý  
nội dung của Phụ đính này*

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**



**PHỤ LỤC 04**  
**KHU VỰC CHUNG VÀ CÔNG TRÌNH TIỆN ÍCH CHUNG**  
*(Kèm theo và không thể tách rời của Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở*  
*số: ..... ngày .....)*

**A. Các Bên thống nhất Khu vực chung và Công trình tiện ích chung cho Dự Án sẽ bao gồm các hạng mục sau:**

| STT | HẠNG MỤC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | GHI CHÚ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | <b>1.1.Các khu vực công cộng bao gồm: .....</b><br><b>1.2.Các khu vực thể thao bao gồm: .....</b><br><b>Ghi chú:</b> (i) Tên gọi của các hạng mục, công trình nêu trên có thể được điều chỉnh theo thông báo của Chủ Đầu Tư/Bên Bán/Công ty quản lý vận hành Khu đô thị tại từng thời điểm; (ii) Việc thu phí (nếu có) tại một số hạng mục sẽ theo thông báo của Chủ Đầu Tư/Công ty quản lý vận hành Khu Đô Thị tại từng thời điểm; (iii) Các hạng mục nêu trên sẽ được Chủ Đầu Tư xây dựng, bố trí vào từng thời điểm phù hợp theo tiến độ của Dự Án. | - Việc sử dụng các khu vực chung, công trình tiện ích chung sẽ được thực hiện theo quy định của Chủ Đầu Tư/Công ty quản lý vận hành Khu đô thị tại từng thời điểm.<br>- Trong trường hợp theo quy định của pháp luật/hồ sơ pháp lý dự án được phê duyệt mà có một hoặc một số hạng mục được liệt kê tại mục này thuộc diện phải bàn giao cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì việc bàn giao, quản lý vận hành, sử dụng sẽ được thực hiện trên cơ sở văn bản/quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. |
| 2   | Hệ thống cấp điện bao gồm:...                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 3   | Hệ thống cấp nước sinh hoạt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 4   | Hệ thống thoát nước mưa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 5   | Hệ thống thoát nước thải                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 6   | Hệ thống camera để giám sát và bảo vệ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 7   | Hệ thống phòng cháy chữa cháy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 8   | Hệ thống chiếu sáng khu đô thị                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 9   | Hệ thống trạm sạc xe điện (nếu có) theo bố trí của Chủ Đầu Tư tại từng thời điểm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | - Có thu phí theo quy định của Chủ Đầu Tư hoặc Bên cung cấp dịch vụ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

**Ghi chú:** (i) Để làm rõ trong trường hợp nếu có một hoặc một số hạng mục/hệ thống nêu trên thuộc diện phải bàn giao cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định pháp luật và/hoặc theo hồ sơ pháp lý dự án được phê duyệt thì Bên Mua/Chủ Sở Hữu đồng ý và ủy quyền để Chủ Đầu Tư thay mặt tiến hành các thủ tục bàn giao theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, đồng thời nhận bồi hoàn chi phí đầu tư (nếu có). Theo đó, Bên Mua/Chủ Sở Hữu ủy quyền cho Chủ Đầu Tư/Công ty Quản lý thay mặt các Chủ Sở Hữu quản lý sử dụng khoản bồi hoàn (nếu có) này để bảo trì các Khu vực chung và Công trình tiện ích chung ; (ii) Các Bên đồng ý rằng Khu vực chung và Công trình tiện ích chung của Dự án có thể được điều chỉnh, bổ sung bởi Chủ Đầu Tư tùy từng thời điểm; (iii) Chủ Đầu Tư được toàn quyền quản lý, tổ chức hoạt động kinh doanh thu phí đối với một số hoạt động dịch vụ (nếu có) trên Khu vực chung và Công trình tiện ích chung để bù đắp cho chi phí quản lý vận hành Khu Đô Thị (ví dụ: phí treo biển quảng cáo, tổ chức sự kiện,...)

**B. Các công trình, tiện ích gia tăng sử dụng có thu phí:**

| STT | Nội dung | Ghi chú |
|-----|----------|---------|
|-----|----------|---------|

|          |                                                                |                                                                          |
|----------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| <b>1</b> | Các bãi đỗ xe ngoài trời<br>(có thể có mái che) tại Khu Đô Thị | Có thu phí theo quy định của Chủ Đầu Tư<br>hoặc Công ty quản lý vận hành |
| <b>2</b> | Nhà ven hồ thiên nga (Nhà đa năng)                             | Có thu phí theo quy định của Chủ Đầu Tư<br>hoặc Công ty quản lý vận hành |

**C. Các công trình và diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư:**

- Các công trình và diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư sẽ được Chủ Đầu Tư đầu tư xây dựng bằng chi phí của mình và không phân bổ vào Giá Bán Nhà Ở, đồng thời sẽ được Chủ Đầu Tư thông báo tại tùy từng thời điểm.

**D. Các Bên thống nhất:**

1. Chủ sở hữu của các phần diện tích nêu tại phần A Phụ lục này có nghĩa vụ nộp các loại thuế, phí hoặc nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.
2. Phụ lục này vẫn có hiệu lực sau khi Hợp đồng thanh lý.

**BÊN MUA**

*Công nhận đã đọc, đã hiểu và xác nhận đồng ý  
nội dung của Phụ lục này*

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

## PHỤ LỤC 05:

### QUY ĐỊNH VỀ SỬA CHỮA HOÀN THIỆN NHÀ Ở

(Kèm theo và không thể tách rời của Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở  
số: ..... ngày .....)

1. Bên Mua tự hoàn thiện các hạng mục phía trong Nhà Ở của mình theo “**Hồ sơ thiết kế Bản vẽ thi công**” đã được Bên Bán phê duyệt. Công việc hoàn thiện được thực hiện sau khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:
  - a) Bên Mua đã nhận bàn giao Nhà Ở từ Bên Bán.
  - b) Bên Bán chấp thuận bằng văn bản đối với công việc hoàn thiện Nhà Ở của Bên Mua.
  - c) Sau khi Bên Mua thực hiện ký quỹ theo quy định để bảo đảm việc thi công hoàn thiện.
2. Ký quỹ thi công hoàn thiện:

Để được chấp thuận thi công hoàn thiện, Bên Mua phải ký quỹ bảo đảm bằng tiền cho Bên Bán hoặc Công ty Quản lý với nội dung như sau:

  - a) Giá trị khoản ký quỹ là: .... VND (..... đồng).
  - b) Khoản ký quỹ này được sử dụng để đảm bảo việc sửa chữa, phục hồi các hư hại xảy ra trong quá trình hoàn thiện Nhà Ở đối với phần hè, đường, cây xanh, các công trình nổi, công trình ngầm ở hệ đường phía trước Nhà Ở của Bên Mua và thu dọn chất thải xây dựng nếu Bên Mua không thực hiện thu gom chất thải xây dựng đúng quy định.
  - c) Trong trường hợp Bên Mua tự sửa chữa, phục hồi nguyên trạng các hư hại xảy ra và thu dọn chất thải xây dựng đúng theo quy định, khoản ký quỹ này sẽ được hoàn trả cho Bên Mua.
3. Thay đổi vị trí phòng chức năng so với “**Hồ sơ thiết kế Bản vẽ thi công**”:

Trong trường hợp Bên Mua thay đổi vị trí các phòng chức năng trong Nhà Ở nhưng không thay đổi kết cấu của “**Hồ sơ thiết kế Bản vẽ thi công**”, công việc hoàn thiện Nhà Ở được thực hiện theo “**Bản Vẽ thiết kế kỹ thuật thi công**” lập bởi Bên Mua cho bất kể thay đổi nào và việc thi công hoàn thiện được chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán hoặc Công ty Quản lý.
4. Thay đổi kết cấu Nhà Ở:

Trường hợp Bên Mua thay đổi kết cấu Nhà Ở trong quá trình hoàn thiện như: dỡ bỏ cầu thang bộ hiện trạng; bịt ô thang hiện trạng; bịt giếng trời trong nhà hiện trạng; cắt cột/ dầm/ sàn hiện trạng; bổ sung cột/ dầm/ sàn để chuyển vị trí thang bộ, thang máy và giếng trời trong nhà phải đảm bảo các điều kiện sau:

  - a) Bên Mua lập “**Bản Vẽ thiết kế kỹ thuật thi công**” cho các thay đổi về kết cấu và nhất thiết phải được thẩm duyệt bởi Cơ quan nhà nước có thẩm quyền tại thời điểm xin thẩm duyệt.
  - b) Bên Mua cam kết bằng văn bản tự chịu trách nhiệm và tự chi trả chi phí đối với mọi hư hại gây ra cho Nhà Ở của mình và các công trình lân cận trong quá trình thi công hoàn thiện Nhà Ở (có thay đổi kết cấu).
  - c) Bên mua tự chịu trách nhiệm, cam kết không khiếu nại khiếu kiện liên quan đến việc tự ý thay đổi kết cấu nhà ở có thể dẫn đến việc không cấp được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của Nhà Ở.
5. Thay đổi ngoại thất:



- a) Ngoại thất Nhà Ở, bao gồm các mặt thoáng phía ngoài, cửa đi, cửa sổ, sân sau và tường bao sân sau, hè đường, bậc tam cấp, ban công, lan can, sân mái đã được Bên Bán hoàn thiện đúng theo thiết kế được duyệt. Bên Mua không được quyền thay đổi hình dạng, kích thước và màu sắc.
- b) Trường hợp muốn thay đổi vật liệu hoàn thiện ngoại thất, Bên Mua phải thông báo bằng văn bản cho Bên Bán để được chấp thuận nhưng phải đảm bảo không thay đổi hình dạng, kích thước và màu sắc.
6. Lắp đặt biển hiệu, biển quảng cáo, pano, áp phích:  
Bên Mua được phép lắp đặt biển hiệu, biển quảng cáo, pano, áp phích phía mặt tường tiếp giáp với đường giao thông, tại vị trí ngay trên các cửa đi tầng 1 (tầng trệt); biển hiệu, biển quảng cáo, pano, áp phích phải đảm bảo:
  - a) Kích thước: chiều rộng bằng chiều rộng cửa đi, chiều cao 60 cm
  - b) Nội dung, màu sắc biển hiệu, biển quảng cáo, pano, áp phích phải tuân thủ đúng các quy định của cơ quan quản lý Nhà nước và nội quy Khu Nhà Ở
  - c) Trường hợp cần lắp đặt biển hiệu, biển quảng cáo, pano, áp phích khác với các mục (a), (b) khoản 6 Phụ lục này, Bên Mua phải thông báo với Bên Bán để được chấp thuận.
  - d) Trường hợp Bên Mua tự ý lắp đặt biển hiệu, biển quảng cáo, pano, áp phích không theo quy định tại các mục (a), (b) khoản 6 Phụ lục này, Bên Bán được quyền tháo dỡ các biển hiệu, biển quảng cáo, pano, áp phích sai phạm.
7. Kiểm tra công việc hoàn thiện Nhà Ở:  
Trong mọi trường hợp, việc hoàn thiện Nhà Ở của Bên Mua phải được kiểm tra bởi Bên Bán hoặc Công ty Quản lý để đảm bảo:
  - a) Các hạng mục trong công tác hoàn thiện được thi công đúng thiết kế kỹ thuật,
  - b) Ghi nhận bằng biên bản các sai sót/ hư hại xảy ra trong quá trình thi công hoàn thiện cũng như dự báo các sự cố có thể xảy ra sau khi hoàn thành công việc
  - c) Xác định chính xác trách nhiệm của các bên bằng văn bản đối với các sai hỏng xảy ra trong hoặc sau khi hoàn thành việc thi công hoàn thiện
8. Từ chối cung cấp tiện ích:  
Trong trường hợp Bên Mua không đáp ứng hoặc vi phạm các điều kiện quy định tại mục 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 của Phụ lục này mà vẫn triển khai thi công hoàn thiện Nhà Ở, Bên Bán có quyền từ chối cung cấp các tiện ích phục vụ công tác thi công hoàn thiện, cụ thể như sau:
  - a) Từ chối cung cấp lối vào cho phương tiện chuyên chở vật liệu xây dựng, vật tư thiết bị của Bên Mua,
  - b) Từ chối cấp phép ra vào khu Nhà Ở cho Nhà thầu, công nhân, người tham gia thi công của Bên Mua,
  - c) Từ chối cấp phép sử dụng vỉa hè, lòng đường để Bên Mua tập kết/ chất dỡ vật liệu xây dựng và các loại vật tư thiết bị.
9. Từ chối Bảo Hành:

- a) Trong thời hạn Bảo hành Nhà Ở quy định tại Hợp đồng này, Bên Bán từ chối trách nhiệm bảo hành đối với các sai hỏng gây ra trong quá trình hoàn thiện Nhà Ở của Bên Mua đối với trường hợp quy định tại mục 3 và 4 của Phụ lục này.
  - b) Trong trường hợp Bên Mua vi phạm các điều kiện quy định tại các mục 5 và 7 của Phụ lục, Bên Bán từ chối trách nhiệm bảo hành đối với các sai hỏng trong thời hạn bảo hành xảy ra do việc hoàn thiện Nhà Ở của Bên Mua.
10. Phụ lục này vẫn có hiệu lực sau khi Hợp Đồng thanh lý.

**BÊN MUA**

*Công nhận đã đọc, đã hiểu và xác nhận đồng ý  
nội dung của Phụ lục này*

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

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

**THỎA THUẬN**

**V/v: Tuân thủ Nội Quy Khu Đô Thị tại**  
**Dự án .....**

**Số Nhà Ở:.....**

**Ngày: ...../...../.....**

Giữa Các Bên sau đây:

**Chủ Đầu tư: .....**

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: .....
- Người đại diện : .. Chức vụ: .....
- Địa chỉ: .....
- Điện thoại liên hệ: .....
- Mã số thuế: .....

**Và Chủ Nhà Ở: Ông/Bà .....**

Số CCCD/Thẻ căn cước/hộ chiếu: .....

Hộ khẩu thường trú: .....

Địa chỉ liên hệ: .....

Điện thoại: .....

Sau đây gọi tắt là **“Cư Dân”**

Sau khi Cư Dân đã đọc và hiểu rõ bản Nội Quy Khu Đô Thị của Dự án ..... (**Khu Đô Thị**), Các Bên thỏa thuận như sau:

1. Cư Dân hiểu rõ và đồng ý tuân thủ các nghĩa vụ của Cư Dân như quy định trong bản Nội Quy Khu Đô Thị (quy định tại Phụ lục 03 Hợp đồng mua bán – gọi tắt là **“Nội Quy”**) và các sửa đổi, bổ sung sau này được ban hành bởi Chủ Đầu Tư hoặc Công ty Quản lý do Chủ Đầu Tư chỉ định.
2. Cư Dân vi phạm các quy định của Nội Quy sẽ bị xử lý theo các biện pháp xử lý nêu tại bản Nội Quy và các quy định khác của pháp luật.
3. Khi chuyển nhượng lại Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở cho một bên khác (sau đây gọi tắt là **“Bên Nhận Chuyển Nhượng”**), Cư Dân có nghĩa vụ thông báo cho Bên Nhận Chuyển Nhượng các quy định của Nội Quy. Bên Nhận Chuyển Nhượng phải cam kết tuân thủ đầy đủ các quy định trong Nội Quy và kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Cư Dân theo các hợp đồng/ thỏa thuận mà Cư Dân đã tham gia bằng cách ký xác nhận vào bản thỏa thuận này và Nội Quy. Trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng không cam kết các nội dung nêu trên, Cư Dân chịu trách nhiệm liên đới với Bên Nhận Chuyển Nhượng về:
  - a) Các nghĩa vụ của Cư Dân/ Bên Nhận Chuyển Nhượng theo quy định tại Nội Quy; và
  - b) Các vấn đề phát sinh từ việc thực hiện/ không thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của Cư Dân / Bên Nhận Chuyển Nhượng theo Nội Quy.



Trường hợp Cư Dân vi phạm nội dung nêu tại điểm này, Các Bên đồng ý rằng Chủ Đầu Tư có quyền áp dụng các biện pháp được quy định trong Nội Quy tương tự như trường hợp vi phạm Nội Quy của Cư Dân.

4. Người thừa kế Nhà Ở, người nhận chuyển giao Nhà Ở cũng có trách nhiệm tuân thủ đầy đủ các quy định nêu trong Nội Quy và Bản Thỏa Thuận này. .
5. Nội Quy tại Phụ lục 03 Hợp Đồng là phần đính kèm không thể tách rời của Thỏa Thuận này. Thỏa Thuận có hiệu lực kể từ ngày ký, được lập thành 04 (bốn) bản, Chủ Nhà Ở giữ 01 (một) bản, Chủ Đầu Tư giữ 02 (hai) bản, Công ty Quản lý giữ 01 (một) bản làm căn cứ thực hiện.

**BÊN MUA**

**ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ**



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÀI CHÍNH HOÀNG HUY

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

---o0o---

---o0o---

Số: 08/2025/TT-HĐQT

Hải Phòng, ngày 24 tháng 07 năm 2025

TỜ TRÌNH

(V/v: Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Tiền lương của Ban Tổng Giám đốc)

Kính gửi: Quý vị Cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019; Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 và các văn bản có liên quan;
- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy;
- Căn cứ yêu cầu công tác tổ chức hoạt động và quản lý của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy.

Hội đồng Quản trị (HĐQT) kính báo cáo Đại hội cổ đông về thù lao các thành viên HĐQT, Ban Kiểm soát và tiền lương của Ban Tổng Giám đốc Công ty trong năm tài chính 2024 như sau:

Đơn vị: đồng

| STT                              | Họ tên               | Chức vụ                 | Thù lao, thu nhập được hưởng (đồng/người/năm) | Các khoản lợi ích khác (đồng/người/năm) |
|----------------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|
| I. Thù lao của Hội đồng Quản trị |                      |                         |                                               |                                         |
| 1                                | Đỗ Hữu Hạ            | Chủ tịch HĐQT           | 120.000.000                                   | Không                                   |
| 2                                | Nguyễn Thị Hà        | Thành viên HĐQT         | 60.000.000                                    | Không                                   |
| 3                                | Đỗ Hữu Hưng          | Thành viên HĐQT         | 60.000.000                                    | Không                                   |
| 4                                | Phạm Hồng Dung       | Thành viên HĐQT         | 60.000.000                                    | Không                                   |
| 5                                | Phan Thị Phương Thủy | Thành viên độc lập HĐQT | 60.000.000                                    | Không                                   |
| II. Thù lao của Ban kiểm soát    |                      |                         |                                               |                                         |
| 1                                | Vũ Thị Huyền         | Trưởng BKS              | 60.000.000                                    | Không                                   |
| 2                                | Phan Thị Thu Hường   | Thành viên BKS          | 36.000.000                                    | Không                                   |
| 3                                | Nguyễn Hoàng Tùng    | Thành viên BKS          | 36.000.000                                    | Không                                   |
| III. Thu nhập Ban Tổng Giám đốc  |                      |                         |                                               |                                         |
| 1                                | Hoàng Thị Huyền      | Tổng Giám đốc           | 333.800.000                                   | Không                                   |
| 2                                | Đỗ Hữu Hậu           | Phó Tổng Giám đốc       | 1.001.000.000                                 | Không                                   |
| 3                                | Đỗ Hữu Hưng          | Phó Tổng Giám đốc       | 892.774.000                                   | Không                                   |

| STT | Họ tên              | Chức vụ           | Thù lao, thu nhập được hưởng (đồng/người/năm) | Các khoản lợi ích khác (đồng/người/năm) |
|-----|---------------------|-------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 4   | Hồ Thị Xuân Hòa     | Phó Tổng Giám đốc | 157.500.000                                   | Không                                   |
| 5   | Nguyễn Thế Hùng     | Phó Tổng Giám đốc | 157.500.000                                   | Không                                   |
| 6   | Phùng Thị Thu Hương | Kế toán trưởng    | 526.774.000                                   | Không                                   |

HDQT kính trình Đại hội đồng Cổ đông thông qua mức thù lao cho các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Tiền lương của Ban Tổng Giám đốc năm 2025. Mức thù lao, tiền lương như sau:

**– Hội đồng Quản trị:**

| STT | Đối tượng       | Đơn vị: đồng<br>Mức thù lao/người/năm |
|-----|-----------------|---------------------------------------|
| 1   | Chủ tịch HDQT   | 120.000.000                           |
| 2   | Thành viên HDQT | 60.000.000                            |

**– Ban Kiểm soát:**

| STT | Đối tượng                                 | Đơn vị: đồng<br>Mức thù lao/người/năm |
|-----|-------------------------------------------|---------------------------------------|
| 1   | Trưởng ban kiểm soát                      | 60.000.000                            |
| 2   | Thành viên ban kiểm soát (Kiểm soát viên) | 36.000.000                            |



- Ban Tổng Giám đốc:** Tiền lương của Ban Tổng Giám đốc căn cứ vào Hợp đồng lao động và Có thể thay đổi theo tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty và sẽ được báo cáo tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

Kính trình đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua./.

**Nơi nhận:**

- Như đề gửi;
- HDQT, BTGD, BKS;
- Lưu TH.

**T.M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CHỦ TỊCH**  
  
**ĐỖ HỮU HẠ**





CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ  
TÀI CHÍNH HOÀNG HUY

---o0o---

Số: 09/2025/TT-HĐQT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

---o0o---

Hải Phòng, ngày 24 tháng 07 năm 2025

TỜ TRÌNH

(V/v: Thông qua hoạt động đầu tư của Công ty)

Kính gửi: Quý vị Cổ đông CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH)

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019; Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 và các văn bản có liên quan;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy.

Nhằm thực hiện các hoạt động kinh doanh, phát triển dự án đầu tư (là các dự án bất động sản, dự án đầu tư hạ tầng, các dự đầu tư trong mọi lĩnh vực), Hội đồng quản trị (HĐQT) kính trình Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thông qua các nội dung sau:

- Thông qua việc Công ty có thể tham gia việc mua lại dự án hoặc cổ phần các công ty dự án, hoặc tham gia các hoạt động đầu tư dưới mọi hình thức bao gồm: đấu giá, đấu thầu và các hình thức khác theo quy định pháp luật
- Thông qua việc Công ty có thể góp vốn bằng các tài sản của Công ty (bao gồm quyền sử dụng đất, bằng tiền hay các tài sản khác) để thành lập các công ty con, công ty liên kết nhằm triển khai toàn bộ hoặc từng phần của các dự án đầu tư.
- Nguồn vốn sử dụng phục vụ quá trình đầu tư của Công ty: Từ mọi nguồn vốn tự có hoặc huy động hợp pháp của Công ty, được phép liên danh trong đầu tư các dự án.
- Về quy mô đối với hoạt động phát triển dự án đầu tư nêu trên: Không giới hạn giá trị đầu tư theo mọi cấp có thẩm quyền (của Ban Tổng Giám đốc, HĐQT và ĐHĐCĐ quy định tại Điều lệ và các quy định liên quan) đối với từng dự án tùy thuộc vào tiềm năng từng dự án và trong giới hạn năng lực của Công ty cũng như có thể thiết lập liên danh trong đầu tư các dự án.

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT toàn quyền chủ động thực hiện cụ thể hóa các thủ tục theo các nội dung đã nêu trên trong năm tài chính 2025 cho tới ngày tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 và báo cáo tại kỳ ĐHĐCĐ gần nhất các kết quả thực hiện (nếu có).

Kính trình Đại hội đồng Cổ đông xem xét và thông qua./.

Nơi nhận:

- Như đề gửi;
- HĐQT; BTGD, BKS;
- Lưu TH.

T.M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Đ. LÊ CHÁNH B. HẢI PHÒNG

**RESOLUTION OF THE ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS  
FY 2025**

**HOANG HUY INVESTMENT FINANCIAL SERVICES JOINT STOCK COMPANY**

- *Pursuant to the Law on Enterprises dated June 17, 2020;*
- *Pursuant to the Law on Securities No. 54/2019/QH14 dated 26/11/2019; Law No. 56/2024/QH15 dated 29/11/2024 and relevant documents;*
- *Pursuant to the Charter of organization and operation of Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company;*
- *Pursuant to the Minutes of the Annual General Meeting of Shareholders No. 02/2025/BB-DHDCD dated 24/07/2025 of Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company;*

The Annual General Meeting of Shareholders for the fiscal year 2025 of Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company was held at 116 Nguyen Duc Canh, Le Chan Ward, Hai Phong City (the venue of the Presidium of the General Meeting) and shareholders participated online. At the time of the opening of the General Meeting, the number of shareholders attending was: **57** shareholders, representing **407.288.238** voting shares, accounting for **60,9516%** of the number of voting shares of the whole Company.

**The Presidium consists of Mr. / Mrs.**

- |                         |                                                                        |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 1. Mr. Do Huu Ha        | - Chairman of the Board of Directors, Chairman                         |
| 2. Mr. Do Huu Hung      | - Members of the Board of Directors, Deputy General Directors, Members |
| 3. Mrs. Hoang Thi Huyen | - General Director, Member                                             |

**The Secretariat consists of:**

- |                           |                           |
|---------------------------|---------------------------|
| 1. Mrs. Dinh Phuong Chinh | - Head of The Secretariat |
| 2. Mrs. Bui Thi Nhung     | -Member                   |

After listening to the report and conducting discussions, the General Meeting of Shareholders unanimously approved the resolution on the following issues:





## RESOLUTION

**Article 1. Approved the Report on the performance of the Board of Directors for the fiscal year 2024 and the plan for the fiscal year 2025**

(According to report No. 01/2025/BC-HDQT of the Board of Directors dated 24/07/2025)

**Article 2.      Approved the Report of the Board of Management on business results for the fiscal year 2024 and the business plan for the fiscal year 2025**

(According to report No. 01/2025/BC-TGD of the Board of Management dated 24/07/2025)

**Article 3.     Approved the Report on the Supervisory Board's performance for the fiscal year 2024 and the plan for the fiscal year 2025**

(According to report No. 01/2025/BC-BKS of the Supervisory Board dated 24/07/2025)

**Article 4. Approved the audited Financial Statements for the fiscal year 2024**

*(According to the proposal No. 04/2025/TT-HDQT of the Board of Directors dated 24/07/2025)*

**Article 5. Approved the profit distribution plan, dividend payment for the fiscal year 2024 and the dividend payment plan for the fiscal year 2025**

(According to the proposal No. 05/2025/TT-HDQT of the Board of Directors dated 24/07/2025)

**Article 6. Approved the plan to issue shares to pay dividends in the fiscal year 2024**

(According to the proposal No. 06/2025/TT-HDQT of the Board of Directors dated 24/07/2025)

**Article 7.**      **Approved the proposal to select an auditor for the fiscal year 2025**

(According to the proposal No. 02/2025/TT-BKS of the Supervisory Board dated 24/07/2025)

**Article 8. Approved contracts and transactions with related persons of the Company**

(According to the proposal No. 07/2025/TT-HDQT of the Board of Directors dated 24/07/2025)

**Article 9. Approved the remuneration of the Board of Directors, the Supervisory Board and the Salary of the Board of Management**

(According to the proposal No. 08/2025/TT-HDQT of the Board of Directors dated 24/07/2025)

**Article 10. Approved the Company's investment activities**

*(According to the proposal No. 09/2025/TT-HDQT of the Board of Directors dated 24/07/2025)*



#### **Article 11. Enforcement effect**

This Resolution consists of 03 pages, effective from the date of signing. The Board of Directors of Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company is responsible for organizing and leading the Company to implement the contents of this Resolution.

#### **Recipient:**

- Shareholders;
- SSC, HOSE, Website;
- Board Of Directors, Board Of Management, Supervisory Board;
- Archived.

**Chairman of the Congress**



**ĐỖ HUU HA**



**HOANG HUY INVESTMENT FINANCIAL  
SERVICES JOINT STOCK COMPANY**

---o0o---  
No. 02/2025/BB-DHDCD

**SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM**  
**Independence - Freedom - Happiness**

---o0o---  
Hai Phong, July 24, 2025

**MINUTE**  
**ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS**  
**FY 2025**

**HOANG HUY INVESTMENT FINANCIAL SERVICES JOINT STOCK  
COMPANY**

**Organisation Name: HOANG HUY INVESTMENT FINANCIAL SERVICES  
JOINT STOCK COMPANY**

**Head Office:** No. 116 Nguyen Duc Canh Street, Le Chan Ward, Hai Phong City

**Telephone:** 0225 3610 021 **Fax:** 0225 3955 322

**Business Registration No.:** Business Registration Certificate No. 0200117929 issued by the Department of Planning and Investment of Hai Phong City on 25/12/2007; Registration of changes for the 19th time on 13/01/2025

**When:** From 8:30 a.m. on July 24, 2024

**Location of the presiding delegation to run the congress:** No. 116 Nguyen Duc Canh Street, Le Chan Ward, Hai Phong City

**I. OPENING OF THE CONGRESS**

**1. Statement of Reasons**

The representative of the Organizing Committee of the General Meeting stated the reason for convening the meeting: Pursuant to the Company's Charter and current laws, the Board of Directors of Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company has convened the Annual General Meeting of Shareholders for the fiscal year 2025 (the "**General Meeting**") to approve issues under its jurisdiction. The Organizing Committee announced that the Congress was organized and operated in the form of an online meeting.

**2. Report on the results of shareholder qualification examination**

The meeting listened to Ms. Dao Hai Van - Head of the Shareholder Qualification Examination Committee report on the results of the shareholder qualification examination. At 8:30 a.m. on July 24, 2025, as follows:



*The total number of shareholders of the Company according to the closing list on 20/06/2025 is: 25,932 shareholders.*

*The total number of outstanding shares of the Company is: 668,215,843 shares.*

*The total number of shareholders and authorized persons to attend the General Meeting at the time of opening the General Meeting is: 57 people, representing 407,288,238 shares, accounting for 60.9516% of the total voting shares of the Company.*

**3. The Congress approved the election of the Presidium, the Vote Counting Committee, the Regulation on the organization of the Congress and the Program of the Congress, as follows:**

**3.1 Approval of the list of the Presidium of the Congress**

*The congress voted to approve with a vote of 100% in favor.*

**3.2 Approved the list of the Vote Counting Committee of the Congress**

*The Congress voted to approve with a vote of 100% in favor.*

**3.3 Approving the regulation on organizing the Annual General Meeting of Shareholders for the fiscal year 2025**

*The Congress voted to approve with a vote of 100% in favor.*

**3.4 Approving the Congress Program**

*The Congress voted to approve with a vote of 100% in favor.*

**4. The Presidium has assigned the Secretariat the task of supporting the Presidium to record developments, receive information and opinions, and reflect the results of the Congress.**

## **II. CONTENT OF THE CONGRESS**

The General Meeting of Shareholders heard the report on the following contents:

**1. Report on the performance of the Board of Directors for the fiscal year 2024 and the plan for the fiscal year 2025**

*(According to report No. 01/2025/BC-HDQT of the Board of Directors dated 24/07/2025)*

**2. Report of the Board of Management on business results for the fiscal year 2024 and business plan for the fiscal year 2025**

*(According to report No. 01/2025/BC-TGD of the Board of Management dated 24/07/2025)*

**3. Report on the operating results of the Supervisory Board for the fiscal year 2024 and the plan for the fiscal year 2025**

*(According to report No. 01/2025/BC-BKS of the Supervisory Board dated 24/07/2025)*



**4. Audited financial statements for fiscal year 2024**

(According to the proposal No. 04/2025/TT-HDQT of the Board of Directors dated 24/07/2025)

**5. Profit distribution plan, dividend payment plan for fiscal year 2024 and dividend payment plan for fiscal year 2025**

(According to the proposal No. 05/2025/TT-HDQT of the Board of Directors dated 24/07/2025)

**6. Plan to issue shares to pay dividends in fiscal year 2024**

(According to the proposal No. 06/2025/TT-HDQT of the Board of Directors dated 24/07/2025)

**7. Proposal to select an auditor for the fiscal year 2025**

(According to the proposal No. 02/2025/TT-BKS of the Supervisory Board dated 24/07/2025)

**8. Contracts and transactions with related persons of the Company**

(According to the proposal No. 07/2025/TT-HDQT of the Board of Directors dated 24/07/2025)

**9. Remuneration of the Board of Directors, the Control Board and the salary of the Board of Directors**

(According to the proposal No. 08/2025/TT-HDQT of the Board of Directors dated 24/07/2025)

**10. Investment activities of the Company**

(According to the proposal No. 09/2025/TT-HDQT of the Board of Directors dated 24/07/2025)

**III. DISCUSSION OF THE CONGRESS**

The shareholders and the Board of Directors of the Company had a lively discussion, thereby highly agreeing with the operational orientation as well as the production and business plan of the Company.

#### **IV. THE CONGRESS VOTED AND THE VOTING RESULTS OF THE CONGRESS**

##### **1. Report on the performance of the Board of Directors for the fiscal year 2024 and the plan for the fiscal year 2025:**

*Validity: 70 shareholders representing 422,772,461 shares, accounting for 100% of the total number of voting shares*

*Invalid: 0 shareholders representing 0 shares, accounting for 0% of the total number of voting shares*

Approve: 70 Shareholders, representing 422,772,461 shares with voting rights corresponding to 100% of the total number of shares participating in voting.

Disapprove: 0 Shareholders, representing 0 shares with voting rights corresponding to 0% of the total number of shares participating in voting.

No comments: 0 Shareholders, representing 0 shares with voting rights corresponding to 0% of the total number of shares participating in voting.

##### **2. Report of the Board of Directors on business results for the fiscal year 2024 and business plan for the fiscal year 2025:**

*Validity: 70 shareholders representing 422,772,461 shares, accounting for 100% of the total number of voting shares*

*Invalid: 0 shareholders representing 0 shares, accounting for 0% of the total number of voting shares*

Approve: 70 Shareholders, representing 422,772,461 shares with voting rights corresponding to 100% of the total number of shares participating in voting.

Disapprove: 0 Shareholders, representing 0 shares with voting rights corresponding to 0% of the total number of shares participating in voting.

No comments: 0 Shareholders, representing 0 shares with voting rights corresponding to 0% of the total number of shares participating in voting.

##### **3. Report on the operating results of the Supervisory Board for the fiscal year 2024 and the plan for the fiscal year 2025:**

*Validity: 70 shareholders representing 422,772,461 shares, accounting for 100% of the total number of voting shares*

*Invalid: 0 shareholders representing 0 shares, accounting for 0% of the total number of voting shares*

Approve: 69 Shareholders, representing 422,756,361 shares with voting rights, equivalent to 99.9962% of the total number of voting shares.

Disapprove: 0 Shareholders, representing 0 shares with voting rights corresponding to 0% of the total number of shares participating in voting.

No opinion: 1 Shareholder, representing 16,100 shares with voting rights, equivalent to 0.0038% of the total number of shares participating in voting.

**4. Audited financial statements for fiscal year 2024:**

*Validity: 70 shareholders representing 422,772,461 shares, accounting for 100% of the total number of voting shares*

*Invalid: 0 shareholders representing 0 shares, accounting for 0% of the total number of voting shares*

Approve: 69 Shareholders, representing 422,756,361 shares with voting rights, equivalent to 99.9962% of the total number of voting shares.

Disapprove: 0 Shareholders, representing 0 shares with voting rights corresponding to 0% of the total number of shares participating in voting.

No opinion: 1 Shareholder, representing 16,100 shares with voting rights, equivalent to 0.0038% of the total number of shares participating in voting.

**5. Profit distribution plan, dividend payment for fiscal year 2024 and dividend payment plan for fiscal year 2025:**

*Validity: 70 shareholders representing 422,772,461 shares, accounting for 100% of the total number of voting shares*

*Invalid: 0 shareholders representing 0 shares, accounting for 0% of the total number of voting shares*

Approve: 68 Shareholders, representing 403,498,961 shares with voting rights, equivalent to 95.4412% of the total number of voting shares.

Disapprove: 0 Shareholders, representing 0 shares with voting rights corresponding to 0% of the total number of shares participating in voting.

No opinion: 2 Shareholders, representing 19,273,500 shares with voting rights, equivalent to 4.5588% of the total number of voting shares.

**6. Plan to issue shares to pay dividends in fiscal year 2024:**

*Validity: 70 shareholders representing 422,772,461 shares, accounting for 100% of the total number of voting shares*

*Invalid: 0 shareholders representing 0 shares, accounting for 0% of the total number of voting shares*

Approve: 60 Shareholders, representing 391,621,024 shares with voting rights, equivalent to 92.6316% of the total number of shares participating in the voting.

Disapprove: 7 Shareholders, representing 11,736,892 shares with voting rights, equivalent to 2.7762% of the total number of shares participating in voting.

No opinion: 3 Shareholders, representing 19,414,545 shares with voting rights, equivalent to 4.5922% of the total number of shares participating in voting.



**7. Proposal to select an audit unit for the fiscal year 2025:**

*Validity: 70 shareholders representing 422,772,461 shares, accounting for 100% of the total number of voting shares*

*Invalid: 0 shareholders representing 0 shares, accounting for 0% of the total number of voting shares*

Approve: 65 Shareholders, representing 412,576,480 shares with voting rights, equivalent to 97.5883% of the total number of voting shares.

Disapprove: 5 Shareholders, representing 10,195,981 shares with voting rights corresponding to 2.4117% of the total number of shares participating in voting.

No comments: 0 Shareholders, representing 0 shares with voting rights corresponding to 0% of the total number of shares participating in voting.

**8. Contracts and transactions with related persons of the Company:**

*Valid: 66 shareholders representing 125,445,497 shares, accounting for 100% of the total number of voting shares*

*Invalid: 0 shareholders representing 0 shares, accounting for 0% of the total number of voting shares*

Approve: 56 Shareholders, representing 94,287,960 shares with voting rights, corresponding to 75.1625% of the total number of shares participating in voting.

Disapprove: 8 Shareholders, representing 11,877,937 shares with voting rights, equivalent to 9.4686% of the total number of shares participating in voting.

No opinion: 2 Shareholders, representing 19,279,600 shares with voting rights, corresponding to 15.3689% of the total number of shares participating in voting.

Shareholders with related interests are not allowed to vote on the content of this report.

**9. Remuneration of the Board of Directors, the Supervisory Board and the Salary of the Board of Directors:**

*Validity: 70 shareholders representing 422,772,461 shares, accounting for 100% of the total number of voting shares*

*Invalid: 0 shareholders representing 0 shares, accounting for 0% of the total number of voting shares*

Approve: 60 Shareholders, representing 395,952,924 shares with voting rights, equivalent to 93.6563% of the total number of voting shares.

Disapprove: 8 Shareholders, representing 7,539,937 shares with voting rights, equivalent to 1.7835% of the total number of shares participating in voting.

No opinion: 2 Shareholders, representing 19,279,600 shares with voting rights corresponding to 4.5603% of the total number of voting shares.

#### **10. Investment activities of the Company:**

*Validity: 70 shareholders representing 422,772,461 shares, accounting for 100% of the total number of voting shares*

*Invalid: 0 shareholders representing 0 shares, accounting for 0% of the total number of voting shares*

Approve: 61 Shareholders, representing 391,631,024 shares with voting rights, equivalent to 92.634% of the total number of voting shares.

Disapprove: 7 Shareholders, representing 11,736,892 shares with voting rights, equivalent to 2.7762% of the total number of shares participating in voting.

No opinion: 2 Shareholders, representing 19,404,545 shares with voting rights, equivalent to 4.5898% of the total number of shares participating in voting.

#### **V. APPROVING THE MINUTES AND RESOLUTIONS OF THE CONGRESS**

The representative of the Secretariat of the General Meeting read the Minutes and Resolution of the Annual General Meeting of Shareholders for the fiscal year 2025.

The General Meeting of Shareholders unanimously approved the full text of the Minutes and Resolution of the General Meeting of Shareholders with the corresponding ratio of 99.9947% and 99.9947% of the total number of shares participating in voting.

Minutes of the Annual General Meeting of Shareholders for the fiscal year 2025 of Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company made at 11:00 on July 24, 2025

#### **VI. CLOSING OF THE CONGRESS**

The Annual General Meeting of Shareholders for the fiscal year 2025 of Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company closed at 11:15 a.m. on July 24, 2025.

**CONFERENCE SECRETARY**



**DINH PHUONG CHINH**

**CHAIRMAN OF THE CONGRESS**



**ĐO HUU HA**



**APPENDIX: LIST OF SHAREHOLDERS REGISTERED TO ATTEND THE MEETING**  
**2025 ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS**  
**HOANG HUY INVESTMENT FINANCIAL SERVICES JOINT STOCK COMPANY**

| No. | SHAREHOLDER CODE | NUMBER OF SHARE | EQUIVALENT VOTING<br>BALLOT |
|-----|------------------|-----------------|-----------------------------|
| 1   | TCH00291         | 500             | 500                         |
| 2   | TCH00449         | 5.000           | 5.000                       |
| 3   | TCH00525         | 342             | 342                         |
| 4   | TCH00907         | 90              | 90                          |
| 5   | TCH01637         | 30              | 30                          |
| 6   | TCH02260         | 33.800          | 33.800                      |
| 7   | TCH02334         | 6.569.316       | 6.569.316                   |
| 8   | TCH02937         | 70.000          | 70.000                      |
| 9   | TCH03408         | 25.500          | 25.500                      |
| 10  | TCH04193         | 10.000          | 10.000                      |
| 11  | TCH04576         | 249             | 249                         |
| 12  | TCH05378         | 100             | 100                         |
| 13  | TCH06133         | 23.000          | 23.000                      |
| 14  | TCH06696         | 1               | 1                           |
| 15  | TCH06937         | 100             | 100                         |
| 16  | TCH07189         | 100.000         | 100.000                     |
| 17  | TCH07193         | 6.000           | 6.000                       |
| 18  | TCH07370         | 100             | 100                         |
| 19  | TCH07511         | 475.300         | 475.300                     |
| 20  | TCH08145         | 1.482           | 1.482                       |
| 21  | TCH08293         | 62.600          | 62.600                      |
| 22  | TCH09171         | 8.000           | 8.000                       |
| 23  | TCH09241         | 61              | 61                          |
| 24  | TCH09976         | 30.000          | 30.000                      |
| 25  | TCH10041         | 4.900           | 4.900                       |
| 26  | TCH10047         | 756             | 756                         |
| 27  | TCH10283         | 77.000          | 77.000                      |
| 28  | TCH10336         | 5.200           | 5.200                       |
| 29  | TCH10967         | 150.000         | 150.000                     |
| 30  | TCH11079         | 342             | 342                         |
| 31  | TCH11141         | 101             | 101                         |
| 32  | TCH11286         | 1.028           | 1.028                       |
| 33  | TCH11336         | 135             | 135                         |
| 34  | TCH11759         | 15.300          | 15.300                      |
| 35  | TCH12026         | 17.500.000      | 17.500.000                  |
| 36  | TCH12472         | 235.000         | 235.000                     |
| 37  | TCH12479         | 30              | 30                          |
| 38  | TCH12796         | 32.663.925      | 32.663.925                  |
| 39  | TCH13128         | 513             | 513                         |
| 40  | TCH14329         | 5.181.000       | 5.181.000                   |
| 41  | TCH14535         | 5.500           | 5.500                       |
| 42  | TCH14610         | 31.000          | 31.000                      |
| 43  | TCH14745         | 450.420         | 450.420                     |
| 44  | TCH14773         | 31.000          | 31.000                      |
| 45  | TCH14866         | 100             | 100                         |

SỞ TÀI CHÍNH VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM



|    |          |             |             |
|----|----------|-------------|-------------|
| 46 | TCH15399 | 5.000       | 5.000       |
| 47 | TCH15895 | 1.200       | 1.200       |
| 48 | TCH16034 | 300         | 300         |
| 49 | TCH16742 | 237         | 237         |
| 50 | TCH16793 | 653         | 653         |
| 51 | TCH16906 | 373         | 373         |
| 52 | TCH16925 | 10.127      | 10.127      |
| 53 | TCH17877 | 5.100       | 5.100       |
| 54 | TCH18055 | 8.000       | 8.000       |
| 55 | TCH18358 | 19.000      | 19.000      |
| 56 | TCH18595 | 12.000      | 12.000      |
| 57 | TCH19008 | 1.782.007   | 1.782.007   |
| 58 | TCH19557 | 3.000       | 3.000       |
| 59 | TCH19600 | 16.400      | 16.400      |
| 60 | TCH19646 | 22.000      | 22.000      |
| 61 | TCH19676 | 300         | 300         |
| 62 | TCH20101 | 16.100      | 16.100      |
| 63 | TCH20376 | 373         | 373         |
| 64 | TCH20439 | 342         | 342         |
| 65 | TCH21270 | 12.000      | 12.000      |
| 66 | TCH21287 | 9.200       | 9.200       |
| 67 | TCH21703 | 10.000      | 10.000      |
| 68 | TCH21750 | 144.000     | 144.000     |
| 69 | TCH21922 | 100         | 100         |
| 70 | TCH21927 | 4.240       | 4.240       |
| 71 | TCH22557 | 49.300      | 49.300      |
| 72 | TCH22705 | 2.481       | 2.481       |
| 73 | TCH22742 | 3.500       | 3.500       |
| 74 | TCH23136 | 5.000       | 5.000       |
| 75 | TCH23375 | 21.500.000  | 21.500.000  |
| 76 | TCH23498 | 24.800      | 24.800      |
| 77 | TCH23655 | 1.100       | 1.100       |
| 78 | TCH23858 | 1.100       | 1.100       |
| 79 | TCH24090 | 25.000      | 25.000      |
| 80 | TCH24651 | 10.500      | 10.500      |
| 81 | TCH24852 | 2.000       | 2.000       |
| 82 | TCH24864 | 2.322.722   | 2.322.722   |
| 83 | TCH25059 | 262.120.987 | 262.120.987 |
| 84 | TCH25404 | 2.531.925   | 2.531.925   |
| 85 | TCH25510 | 4.051.080   | 4.051.080   |
| 86 | TCH25728 | 7.200       | 7.200       |
| 87 | TCH25730 | 23.091.118  | 23.091.118  |
| 88 | TCH25745 | 12.918.000  | 12.918.000  |
| 89 | TCH25751 | 11.000.000  | 11.000.000  |
| 90 | TCH25758 | 350.000     | 350.000     |
| 91 | TCH25759 | 7.044.400   | 7.044.400   |
| 92 | TCH25760 | 1.730.800   | 1.730.800   |
| 93 | TCH25890 | 3.095.000   | 3.095.000   |
| 94 | TCH25898 | 267.400     | 267.400     |
| 95 | TCH25899 | 141.045     | 141.045     |
| 96 | TCH25901 | 135.416     | 135.416     |
| 97 | TCH25912 | 1.358.522   | 1.358.522   |

0200172  
CỘNG HÒA  
CƠ PHÁP  
AU TƯ DỊCH  
TÀI CHÍNH  
HOÀNG H  
AN T. P. HI

|     |          |            |            |
|-----|----------|------------|------------|
| 98  | TCH25916 | 1.467.000  | 1.467.000  |
| 99  | TCH25920 | 4.350.000  | 4.350.000  |
| 100 | TCH25921 | 56.034     | 56.034     |
| 101 | TCH25923 | 19.263.500 | 19.263.500 |
| 102 | TCH25929 | 5.393.920  | 5.393.920  |
| 103 | TCH25930 | 175.600    | 175.600    |
| 104 | TCH25931 | 8.595.000  | 8.595.000  |
| 105 | TCH25932 | 1.890.000  | 1.890.000  |





Business Registration Certificate No. 0200117929 issued by the  
Department of Finance of Hai Phong City on 25/12/2007;  
Registration of changes for the 19th time on 13/01/2025

Hai Phong, July 1, 2025

**MEETING INVITATION**  
**ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS IN 2025**

**To:** Shareholders of Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company

The Board of Directors (BOD) would like to invite shareholders to attend the 2025 Annual General Meeting of Shareholders of Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company (TCH) with the following organizational information:

- Meeting time: From 8:30 a.m. on July 24, 2025**
- Form of organization:** Online, Shareholders will attend the 2025 Annual General Meeting of Shareholders by online and electronic voting.
- Location of the presidium to conduct the meeting:** No. 116 Nguyen Duc Canh, An Bien Ward, Le Chan District, Hai Phong City (*Shareholders note: The Company does not organize a reception for shareholders at the above location, please register to attend and vote electronically*).
- Participants:** Shareholders who own TCH shares according to the DSC to close on 20/06/2025.
- Contents of presentation, discussion and solicitation of votes at the Congress:**  
Shareholders can download the documents of the General Meeting of Shareholders from the Company's website address: [hoanghuy.vn](http://hoanghuy.vn)
- How to attend the Congress online and vote electronically:**
  - Shareholders need to have one of the following devices: personal computer/laptop/tablet/smartphone with internet connection to be able to attend the General Meeting of Shareholders online.
  - Shareholders please visit the website: [tch.bvote.vn](http://tch.bvote.vn) to attend the General Meeting (or authorize to attend the General Assembly) and vote remotely in the form of electronic voting:
    - \* **Username:** is the citizen's identification number/identity card/business registration number (for institutional shareholders)/ownership registration number registered at the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation of the shareholders
    - \* **Login Password:** printed in the invitation envelope to each shareholder
    - \* **Example login instructions:** Shareholder Nguyen Van A has a securities account with registered identification number No. 123456789123. Shareholder Nguyen Van A was sent a meeting invitation letter by the Company to the registered address with the login password which is the code printed on the meeting invitation envelope. Shareholders log in to the system Online congress and electronic voting with detailed information as follows:

Username: 123456789123 Password: The code printed on the meeting invitation envelope

*In case of authorizing others to attend the General Meeting of Shareholders, please scan or take a photo of the Power of Attorney and send it by email to the email: [info@hoanghuy.vn](mailto:info@hoanghuy.vn) or hard copy sent by post to the Company's headquarters. The latest time before 17:00 on 22/07/2025 for the Company to issue an account and access code to the person authorized to attend the General Meeting. Note: Shareholders are responsible for maintaining the confidentiality of usernames, passwords and other identifiers provided by the Company to ensure that only shareholders have the right to use the Login Account.*

**For any necessary information, please contact:**

- Ms: Phung Thi Thu Huong – Representative of the Organizing Committee of the Annual General Meeting of Shareholders in 2025.
- Phone: (84-225) 3610 021

Fax: (84-225) 3955 322

**T/M. BOARD OF DIRECTORS**





SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence - Freedom - Happiness

---o0o---



POWER OF ATTORNEY

ATTENDING THE ANNUAL GENERAL MEETING OF  
SHAREHOLDERS

IN 2025

**To:** HOANG HUY INVESTMENT FINANCIAL SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Shareholder Name: .....

ID card/ Passport/ Business Registration Certificate No.: .....

Issue Date: ..... at: .....

Legal representative (for organizations) .....

ID Number/ Passport .....

Issue Date: ..... at: .....

Address: ..... Telephone: ..... Fax: .....

Number of shares owned<sup>(1)</sup>: .....

I/ We agree to authorize the person named below to attend and vote on relevant issues at the 2025 Annual General Meeting of Shareholders of Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company.

(Shareholders, please mark X in one of the following boxes):

- ☐ 1. Authorizing an independent member of the Board of Directors: Ms. Phan Thi Phuong Thuy
- ☐ 2. Authorizing the following persons:

**Authorized Person Information:**

- Full name: .....
- ID card/passport number: ..... Issue Date: ..... at: .....
- Address: ..... Telephone: .....

Shareholders please scan or take a photo of the Power of Attorney and send it by email to email: [info@hoanghuy.vn](mailto:info@hoanghuy.vn) or hard copy sent by post to the Company's headquarters.

I/ We are fully responsible for this authorization and commit to strictly comply with the current provisions of the Law and the Charter of Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company, and at the same time commit not to make any complaints, against the Company.

**Note:** This power of attorney is only valid during the 2025 Annual General Meeting of Shareholders.

**Authorized Shareholders**

(signed, clearly written and stamped (if any))

**Authorized Person**

(Sign and specify full name)

<sup>(1)</sup>: Number of shares owned according to the list of shareholders as of the closing date of 20/06/2025

Business Registration Certificate No. 0200117929  
issued by the Department of Planning and Investment of  
Hai Phong City on 25/12/2007; Registration of changes  
for the 19<sup>th</sup> time on 13/01/2025

**AGENDA OF THE ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS  
FOR FISCAL YEAR 2025**

**Time :** From 8:30 a.m. on July 24, 2025

**Venue:** No. 116 Nguyen Duc Canh, Le Chan Ward, Hai Phong City

| Time                | Content                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8:15 AM ÷ 8:35 AM   | <b>Checking shareholder status:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Shareholders access the online meeting system and register delegates.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 8:35 AM ÷ 9:00 AM   | <b>Opening of the Congress:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Opening Statement;</li><li>Approval of the record of verification of shareholder status and declaration of conditions for conducting the General Meeting of Shareholders in accordance with the Law and the Company's Charter;</li><li>Approve the Presidium and the Vote Counting Committee;</li><li>Approve the Meeting Program and Working Regulations of the Congress;</li><li>Introducing the Secretariat.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 9:00 AM ÷ 10:30 AM  | <b>The congress will include the following reports and proposal:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Report on the performance of the Board of Directors for the fiscal year 2024 and the plan for the fiscal year 2025;</li><li>Report of the Board of Management on business results for fiscal year 2024 and business plan for fiscal year 2025;</li><li>Report on the operating results of the Supervisory Board for the fiscal year 2024 and the plan for the fiscal year 2025;</li><li>Proposal on approving the audited financial statements for the fiscal year 2024;</li><li>Proposal on the plan for profit distribution, dividend payment for the fiscal year 2024 and the dividend payment plan for the fiscal year 2025;</li><li>Proposal on the plan to issue shares to pay dividends in the fiscal year 2024;</li><li>Proposal for selection of audit unit for the fiscal year 2025;</li><li>Proposal on contracts and transactions with related persons of the Company;</li><li>Proposal on remuneration of the Board of Directors, the Supervisory Board and Salary of the Board of Management;</li><li>Proposal on the Company's investment activities.</li></ul> |
| 10:30 AM ÷ 10:40 AM | <b>The Chairman asked for shareholders' votes on the contents of the General Meeting</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 10:40 AM ÷ 11:20 AM | <b>Answering questions of shareholders</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 11:20 AM ÷ 11:45 AM | <b>Closing of the Congress</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Read the Record of vote counting;</li><li>Approve the Minutes of the Meeting and the Resolution of the General Meeting of Shareholders;</li><li>Closing Declaration of the Congress.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

**Note:** All documents related to the 2025 Annual General Meeting of Shareholders will be updated on the company's website: [hoanghuy.vn](http://hoanghuy.vn). Shareholders can download the forms and documents of the 2025 Annual General Meeting of Shareholders from this



**ORGANIZATIONAL REGULATIONS**  
**ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS FOR FISCAL YEAR 2025**  
**OF HOANG HUY INVESTMENT FINANCIAL SERVICES JOINT STOCK COMPANY**

**CHAPTER I**  
**GENERAL PROVISIONS**

**Article 1. Scope of application**

1. This Regulation applies to the organization of the Annual General Meeting of Shareholders for the fiscal year 2025 of Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company (hereinafter referred to as the "General Meeting" or "General Meeting of Shareholders") in the form of an online General Meeting and voting by electronic voting of shareholders at the online General Meeting meeting.
2. This Regulation specifies the rights and obligations of shareholders and parties participating in the General Meeting, conditions and modes of conducting the General Meeting.
3. Shareholders, shareholders' representatives and participating parties shall comply with the provisions of this Regulation.

**Article 2. Interpretation of terms**

1. **Company or TCH:** Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company (Stock Code: TCH).
2. **Shareholder:** Being the owner of at least one share of Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company, being on the list of shareholders entitled to attend the General Meeting of Shareholders closing date: 20/06/2025 provided by the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation (VSDC) or being a person duly authorized by shareholders and having been granted an access account by the Company to register to attend the Online General Meeting, electronic voting.
3. **Online General Meeting:** It is a meeting of the General Meeting of Shareholders held through the application of modern information technology solutions to transmit the audio and/or image of the General Meeting, allowing shareholders in different locations to attend, follow, discuss and vote on the issues of the meeting.
4. **Online Conference Venue:** Includes the main venue and other venues. In particular, the main venue is where the Chairman attends and chairs the meeting, other locations are where shareholders log in to the online system with the access account provided by TCH to attend the online General Meeting.
5. **Electronic voting:** It is the voting of shareholders or authorized representatives of shareholders at the General Meeting of Shareholders in the form of voting on the online system.
6. **Online system:** means the application/software system/website used by the Company to serve the organization of the online General Meeting of Shareholders and/or electronic voting.
7. **Online registration to attend the General Meeting:** It is the use of an appropriate information channel by shareholders to inform the Company that they or their representatives will attend the General Meeting.
8. **Login information:** Include the Username/ID and Password in the Meeting Invitation Letter or OTP code sent to the phone number of the shareholder or the phone number of the authorized person. The password



and OTP code are uniquely provided by the Company to each shareholder or authorized shareholder in the Meeting Invitation Letter or the phone number of the shareholder or authorized shareholder.

9. **Opening time of the online system:** It is the starting time for shareholders to access and read the documents of the General Meeting. The time to vote on the contents of the Congress shall comply with the regulations of the Organizing Committee of the Congress.
10. **Time to open the voting gate:** It is the starting time for shareholders to vote on the contents to be voted on at the General Meeting.
11. **System closure/voting gate closing time:** It is the time when the online system closes access, locks voting, etc. according to the announcement of the Organizing Committee of the Congress.
12. **The abbreviations have the following meanings:** General Meeting of Shareholders/General Meeting of Shareholders; Board of Directors: Board of Directors; BKS: Supervisory Board.

## **CHAPTER II**

### **CONDITIONS FOR ATTENDING THE CONGRESS**

#### **Article 3. Conditions for attending the Congress**

Individual shareholders or authorized representatives of shareholders who are organizations named in the list of shareholders on the closing date of the right to attend the General Meeting have the right to directly attend the General Meeting or duly authorize other persons to attend the General Meeting and have been granted access accounts by the Company to register to attend the General Meeting in accordance with the provisions of the Regulation and the provisions of law.

#### **Article 4. Forms of participation in the Congress**

Shareholders are considered to attend the General Meeting of Shareholders in the following cases:

1. Each shareholder will be provided with an access account and password to log in to the Online System. Shareholders' access accounts will be encrypted to ensure the authentication of the participant's status. The Company notifies shareholders of the access account and password at the Meeting Invitation Letter.
2. Shareholders who register to attend the meeting online will be verified to attend the General Meeting of Shareholders and are considered to attend and vote at the General Meeting if the Shareholders have completed the login with the Username and password/OTP provided by the Company.
3. The Organizing Committee of the General Meeting shall open the online system so that shareholders can access the system, view documents, and vote 12 (twelve) hours in advance by the expected time of the opening of the General Meeting.

## **CHAPTER III**

### **RIGHTS AND OBLIGATIONS OF SHAREHOLDERS AND PARTIES PARTICIPATING IN THE GENERAL MEETING**

#### **Article 5. Rights and obligations of shareholders or authorized representatives**

##### **1. Rights of shareholders or authorized representatives:**

- a. Shareholders or authorized representatives are entitled to attend the General Meeting and vote on all issues of the General Meeting in accordance with the provisions of the Law on Enterprises and relevant legal documents.
- b. Shareholders who attend the online General Meeting shall log in to the online system at the address: **tch.bvote.vn** to attend the General Meeting and vote on issues at the General Meeting. Shareholders can log in through the following forms:
  - *Use the login code (ID) and OTP code to log in to the system;*
  - *Use the login code (ID) and password in the Invitation to sign in to the system.*

- ✓ The login code (ID) of the shareholder is: Identity card number; Citizen ID card number; Enterprise code; Foreign investor code.
- ✓ After the shareholder logs in to the system, the OTP code is sent to the phone number of the shareholder or the phone number of the authorized person.
- ✓ In case the shareholder changes the phone number, contact the Company to update the new phone number.
- ✓ In case the shareholder changes personal information, contact the depository member where the shareholder opens the account to update. For shareholders who have not yet deposited, contact the Company for updates.
- ✓ Password: Notified to shareholders at the Meeting Invitation Letter.
- c. Shareholders and shareholders' representatives have the right to attend the General Meeting and participate in voting on the next issues of the General Meeting. The congress is not responsible for stopping and re-voting on approved issues and the validity of previously conducted voting rounds will not be affected.
- d. In case it is not possible to attend the General Meeting, shareholders may authorize others to attend and vote on matters under their jurisdiction. This authorization can be done online on the System and at the same time the shareholders complete the Power of Attorney according to the form of the Company. When a shareholder authorizes another person to attend the General Meeting with a Power of Attorney, the following provisions shall apply:
  - *For individual shareholders, the authorization document must be signed by the shareholder and the person authorized to attend the meeting.*
  - *For shareholders who are organizations, the power of attorney must be signed by the head of the organization/legal representative of the organization, affixed with the seal of the organization, full name of the signatory and the signature of the person authorized to attend the meeting.*
  - *Accordingly, with the authorized representative, if the authorized party is not a shareholder of TCH, after receiving a valid authorization, TCH will provide the login name and access password to the authorized party for the authorized representative to perform the rights and obligations according to the authorized contents. TCH provides login information to the authorized representative via email or other forms according to the registered information of the shareholder. Shareholders are fully responsible for the authorization information sent to TCH. Persons authorized to attend the Congress must comply with the provisions of this Regulation, be under the control of the Presidium and respect the results of work at the Congress.*
  - *In case the authorized person is a shareholder of the Company, after the authorized party completes the authorization procedures, the number of shares of the authorized party will be accumulated into the number of shares of the authorized party when attending the General Meeting. The authorized party has the right to vote according to the total number of shares or vote according to each number of shares that it has been authorized to do.*

## **2. Obligations of shareholders or authorized representatives:**

- a. During the General Meeting, shareholders must comply with the guidance of the Chairman of the General Meeting, behave civilly, politely and keep order.
- b. The costumes of shareholders and delegates ensure politeness and solemnity.
- c. Shareholders attending the meeting through the online system are obliged to:
  - *Prepare and use appropriate online meeting equipment with internet connection to ensure that the progress of the online Congress can be monitored.*

- *Attend and vote on all contents and programs of the Congress.*
- *Confidentiality of information related to the access account such as: name, other identifiers (if any) of the access account and login password that the Company provides to shareholders according to the Meeting Invitation Letter to ensure that only shareholders have the right to attend the meeting on the Online System, except for the case of providing the authorized representative to attend the meeting of shareholders. Shareholders are responsible for ensuring that the authorized representative will comply with the provisions of this Clause in the same way as shareholders.*
- *Responsible for all risks and disputes related to attending meetings with shareholders' access accounts on the online system. The implementation of attending meetings and voting on the Online System with the correct password and/or other identifying factors will be automatically considered as the will of shareholders.*
- *It is necessary to regularly update accurate, complete and truthful information on phone numbers, contact addresses, and email addresses at the securities depository to ensure receipt of access account notifications and take full responsibility for these registered information.*
- *Strictly abide by the Regulation on organization of the Congress, respect the results of work at the Congress.*

#### **Article 6. Rights and obligations of the Shareholder Qualification Inspection Board**

1. The Shareholder Qualification Examination Committee consists of 01 Head and a number of members appointed by the Organizing Committee of the General Meeting. The Shareholder Qualification Examination Board has the function of checking the status of shareholders or authorized representatives to attend the General Meeting: Checking and certifying the eligibility of shareholders to attend the General Meeting online in accordance with the provisions of law, the Company's Charter and this Regulation; Report to the General Meeting on the results of the examination of the eligibility of shareholders to attend the General Meeting.
2. Inspection method: The Inspection Committee shall certify the status of shareholders based on the login information from the accounts of shareholders as a basis for determining the number of shareholders attending the online General Meeting.
3. The Board for Examination of Shareholder Status has the right to set up a assisting department to complete the Board's tasks.

#### **Article 7. Presidium and Chairman of the Congress**

1. The Presidium of the Congress voted and approved by the Congress consists of the Chairman of the Congress and a number of members, with the function of controlling the Congress.
2. Rights and obligations of the Presidium:
  - a. To administer the activities of the session according to the program approved by the Congress. To carry out the necessary work for the General Meeting of Shareholders to take place in an orderly manner; meeting the wishes of the majority of shareholders attending;
  - b. Appointing one or several persons to be the Secretary of the meeting and recommending to the Congress to elect the Vote Counting Committee;
  - c. Guide the discussion at the meeting;
  - d. Submit a draft of necessary contents for the Congress to vote on;
  - e. Respond to issues requested by shareholders or appoint respondents.
3. The Chairman's decision on the order, procedures or events arising outside the agenda of the Congress shall be of the highest judgment.
4. The Chairman conducts such work as is deemed necessary to control the General Meeting in a valid and



orderly manner, or for the General Meeting to reflect the wishes of the majority of shareholders present.

5. Without consulting the General Meeting, the Chairman may at any time postpone the General Meeting to another time (in accordance with the provisions of the Law on Enterprises and the adopted Charter) and at another location decided by the Chairman if he finds that:
  - a. Acts of those present obstructing or likely to obstruct the orderly development of the meeting; or
  - b. The postponement is necessary for the work of the Congress to be carried out in a valid manner.

#### **Article 8. Rights and obligations of the General Assembly Secretariat**

1. The Secretariat of the Congress consists of 01 Head and a number of members appointed by the Presidium.
2. The Secretariat of the Congress shall perform assisting tasks as assigned by the Chairman such as: Taking notes on the progress of the Congress meeting, honestly, accurately and fully reflecting the contents of the Congress in the Minutes and Resolutions of the Congress; presenting to the Congress the Minutes and Resolutions of the Congress; receive comments and discussions of shareholders and transfer them to the Presidium of the General Meeting for the Presidium to give feedback to shareholders.

#### **Article 9. Rights and obligations of the Vote Counting Board**

1. The vote counting committee consists of 01 Head and a number of members and is voted on by the Congress at the proposal of the Presidium.
2. The Vote Counting Board has the right to set up an assisting department to complete its tasks.
3. The vote counting committee has the following tasks:
  - a. Instructions for shareholders on how to log in, vote and vote at the Online General Meeting.
  - b. Record the voting results of shareholders and shareholders' representatives on issues approved at the General Meeting;
  - c. Summarize and report to the Presidium the results of voting on issues of the Congress;
  - d. Summarize the results of vote counting and make a record of vote counting and election votes through the contents to be submitted to the General Meeting of Shareholders;
  - e. Report on the results of counting votes and election votes before the Congress;
  - f. Handing over the vote counting minutes to the Chairman or Secretary of the Congress;
  - g. Together with the Presidium of the General Meeting, consider and settle complaints and denunciations about voting results, election results (if any) and report to the General Meeting of Shareholders for decision;
  - h. Perform other assigned tasks.

### **CHAPTER IV**

#### **ORDER OF CONDUCT OF THE CONGRESS**

##### **Article 10. Conditions for conducting the General Meeting**

The General Meeting is conducted when the number of shareholders attending the meeting represents more than 50% of the total number of votes, according to the closing list of VSDC. The Shareholder Qualification Examination Committee announces the number of shareholders attending, the total number of voting shares and the participation rate so that the General Meeting can proceed according to regulations.

##### **Article 11. Method and Order of the Congress**

1. The congress is expected to take place in 1/2 day.
2. The General Meeting will in turn discuss and approve the contents stated in the General Meeting of Shareholders.

3. Shareholders attending the terminal must ensure an internet connection during the General Meeting and only open the microphone when invited to speak.

#### **Article 12. Programs and working contents of the Congress**

1. The agenda and contents of the meeting of the General Meeting must be approved by the General Meeting of Shareholders right at the opening part and the time for each content in the meeting must be clearly determined.
2. In case during the organization of the meeting, if the Chairperson proposes to change the agenda and content of the meeting, the changes must be approved by the Congress.

#### **Article 13. Discussion and questioning at the Congress**

1. The discussion shall only be carried out within the prescribed time and within the scope of the issues presented in the content program of the General Meeting of Shareholders.
2. Based on the number of shareholders attending the meeting and the permitted duration of the meeting, the Presidium of the General Meeting may choose the method of controlling the meeting. Shareholders shall discuss under the guidance of the Chairman during the online General Meeting in the form of online discussion and questioning with the consent of the Presidium or send questions to the Presidium of the General Meeting through the online system. At the same time, only one shareholder has the right to speak. In case many shareholders have opinions at the same time, the Chairman will invite each shareholder to present his/her opinions according to the content of the discussion.
3. Shareholders made brief speeches and focused on the right key contents to be discussed, in accordance with the approved agenda of the General Meeting. The content of shareholders' proposals must not violate the law, be related to personal matters or exceed the authority of the enterprise. The Chairman of the General Meeting has the right to remind or request shareholders to focus on the key content to be spoken in order to save time and ensure the quality of discussions.
4. The General Meeting agreed that the total duration of a shareholder's speech shall not exceed 3 minutes/time. If this time period is exceeded, the Chairman of the General Meeting may request shareholders to make questions and proposals in writing, the Secretariat of the General Meeting will record and the Board of Directors within the scope of its competence will reply in writing to shareholders as soon as possible.

#### **Article 14. Approval of the Decision of the General Meeting of Shareholders**

The approval of the decision of the General Meeting of Shareholders on reports and submissions at the General Meeting is specified as follows:

1. For the contents specified in Clause 1, Article 148 of the Law on Enterprises, the contents shall be approved when at least 65% of the votes of the shareholders participating in the voting are in favor.
2. The remaining contents are approved when the number of shareholders representing more than 50% of the voting votes of the shareholders participating in the vote is approved.
3. The proportion of voting options is calculated on the total number of valid voting votes of shareholders participating in voting according to each content. Shareholders who attend the General Meeting but do not participate in voting (*may not participate in voting in the whole or do not participate in voting on one or more contents*), the number of shares of such shareholder shall not be counted in the total number of voting votes and shall not be counted in such non-voting contents.

#### **Article 15. How to vote to approve the contents at the online General Meeting of Shareholders**

1. Voting time:
  - a. The time when shareholders can start accessing the online system to conduct electronic voting is made 12 (twelve) hours before the opening of the General Meeting, i.e. **from 20:30 on July 23, 2025** until the

Presidium announces the end of voting.

- b. Electronic voting can be done before the General Meeting of Shareholders takes place and/or at the General Meeting of Shareholders. Shareholders have the right to vote from the time of opening the system to before the end of voting according to the notice of the Presidium.

2. How to vote:

When voting electronically on the online system, shareholders must comply with the obligations specified at Point c, Clause 2, Article 5 of this Regulation. Each shareholder logs in to the Online System through the access account provided by the shareholder at the Meeting Invitation and casts a vote on the Online System. The access guide is posted on the Company's website.

3. Voting method:

- a. Method of voting to approve the procedures for opening the Congress, Reports and Submissions, Minutes and Resolutions of the Congress:

- *The shareholder or the authorized representative of the shareholder decides to vote by checking 01 of 03 boxes corresponding to "Approve", "Disapprove", "No opinion" for each content and press the "Submit vote" button to save and send the voting results to the system. This voting method is used to approve the Presidium, the Secretariat, the Vote Counting Committee, the Regulation on Organization of the Congress, Reports and Submissions at the Congress, Resolutions and Minutes of the Congress, and other contents.*
- *Shareholders or their authorized representatives cannot change the voting results after they have successfully submitted them to the System. For voting contents that are changed or arising during the time of the General Meeting, shareholders or authorized representatives of shareholders shall vote again/vote on additional contents for such changes and arising contents. In case shareholders are unable to re-vote/vote additionally, such changes shall be considered as shareholders not participating in voting.*

- b. Election voting method (vote accumulation):

- *Shareholders or authorized representatives of shareholders decide to vote in the form of entering the number of votes for each corresponding candidate or clicking vote evenly to evenly divide the total number of voteable votes of each shareholder among the candidates. (Total number of votes to be elected = Total number of shares held or represented by shareholders \* Number of elected members).*
- *The total number of votes cast in each box must be less than or equal to the total number of votes that can be cast. In case shareholders do not choose any number of votes, the system will record the vote as "0 votes".*

4. Other regulations on voting:

- a. The voting results of shareholders or authorized representatives of shareholders are a summary of voting results recorded at the end of voting announced by the Chairman at the General Meeting of Shareholders. From the time of the end of voting for each content of the General Meeting of Shareholders, the online system will be locked and shareholders and authorized representatives of shareholders cannot vote on the locked contents. The voting results according to each content will be reported to the Congress by the Vote Counting Committee immediately after the completion of the vote counting.
- b. After the voting period ends, shareholders will know the voting results for each content announced by the Presidium or the Vote Counting Committee.
- c. When administering the General Meeting, the Chairman must notify the end time of voting on the System for shareholders to exercise their rights. In case shareholders have problems with voting on the System, they can contact the support addresses specified in the Meeting Invitation Letter for guidance and support in completing the voting. From the time the System closes the voting content, shareholders have no right to change any voting content, the voting results of the majority are recorded on the System as the final



result and the Company is exempt from responsibility for the voting results of shareholders when shareholders have duly logged in and voted on the System.

- d. Validity of voting papers: Valid voting papers are voting papers of shareholders or authorized representatives of shareholders who participate in voting, choose the voting plan and complete the submission to the online system. The voting result is calculated on the total number of valid voting shares of each content.
- e. In case shareholders successfully log in to attend the online General Meeting but do not select any opinion (*do not check any box*), the system will record that the shareholder did not participate in the voting of that content.

#### **Article 16. Minutes of the General Meeting of Shareholders**

1. The meeting of the General Meeting of Shareholders must be recorded in minutes and may be recorded in audio or recorded and stored in other electronic forms. The minutes must be made in Vietnamese and contain the following principal contents:
  - a. Name, address of the head office, enterprise code;
  - b. Time and place of the General Meeting of Shareholders;
  - c. Program and content of the meeting;
  - d. Full name of the Chairman and Secretary;
- b. Summary of the meeting and comments at the General Meeting of Shareholders on each issue in the meeting agenda;
  - a. Number of shareholders and total number of voting votes of shareholders participating in voting, appendix to the list of shareholders and representatives of shareholders participating in voting with the corresponding number of votes;
  - b. The total number of votes for each voting issue, clearly stating the voting method, the total number of valid votes, invalid, in favor, against and without opinions; the corresponding ratio to the total number of voting votes of shareholders participating in voting;
  - c. The issues that have been passed and the percentage of votes passed respectively;
  - d. Signatures of the Chairman and Secretary.
2. The minutes of the General Meeting of Shareholders must be completed and approved before the end of the meeting.
3. The Chairman and the Secretary of the Congress must be jointly responsible for the truthfulness and accuracy of the contents of the Minutes.
4. The minutes of the General Meeting of Shareholders shall be published on the Company's website within twenty-four (24) hours.

The minutes of the General Meeting of Shareholders shall be considered as authentic evidence of the work carried out at the meeting of the General Meeting of Shareholders unless there is an objection to the contents of the Minutes issued in accordance with the prescribed procedures within ten (10) days from the date of sending the Minutes.

### **CHAPTER V MISCELLANEOUS**

#### **Article 17. In case the organization of the General Assembly meeting is unsuccessful**

1. In case the Annual General Meeting of Shareholders in the fiscal year 2025 is not eligible to be conducted according to the provisions of the Law on Enterprises, the convening of the second meeting must be carried out within 30 days from the date on which the General Meeting is intended to be opened. The

meeting of the Second General Meeting is conducted when the number of members attending the meeting is shareholders and authorized representatives representing at least 33% of the total votes.

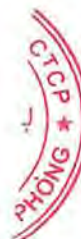
2. In case the 2nd convened meeting does not meet the conditions for conducting as prescribed in Clause 1 of this Article, it may be convened for the 3rd time within 20 days from the date the second meeting is scheduled to be opened. In this case, the meeting of the General Meeting of Shareholders shall be conducted regardless of the total number of votes of the shareholders attending the meeting.

## **CHAPTER VI**

### **IMPLEMENTATION TERMS**

#### **Article 18. Enforcement Terms**

1. This Regulation consists of 6 Chapters, 18 Articles and takes effect immediately after being voted and approved by the General Meeting of Shareholders.
2. The Chairperson shall be responsible for administering the Congress under this Regulation.
3. Shareholders or authorized representatives and persons attending the General Meeting shall be responsible for implementing the provisions of this Regulation.



**REPORT ON THE RESULTS OF THE BOARD OF DIRECTORS FOR FISCAL YEAR 2024  
AND THE PLAN FOR FISCAL YEAR 2025**

Dear Shareholders, Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company

On behalf of the Board of Directors (BOD), I would like to report to shareholders the general assessment of each area of the company's activities as well as the details of the Board of Directors' activities in the fiscal year 2024 and the orientation of the plan for the fiscal year 2025.

The Company's fiscal year begins on April 1 of each year and ends on March 31 of the following year.

## I. BOARD OF DIRECTORS ACTIVITY REPORT IN 2024

The current Board of Directors has 05 members. Members of the Board of Directors and the Board of Management have actively coordinated to work to perform production and business tasks in 2024. The Board of Directors always closely follows the actual situation to make decisions to direct the direction in a timely manner and create favorable conditions for the Board of Management to complete its tasks. In 2024, the Board of Directors has made timely decisions on the Company's strategy, development plan and business plan.

## 1. Summary of meetings of the Board of Directors and decisions of the Board of Directors

- Periodically, the General Director shall report on the Company's operation and upcoming plans for the Board of Directors to monitor and supervise the results of the Company's management and administration. Board meetings are held in person and online, voting on issues via in-person and via email.
- In the fiscal year 2024, the Board of Directors has held 09 meetings and issued Resolutions/Decisions. All members of the Board of Directors fully participate in the meetings of the Board of Directors at the rate of 100%.
- The decisions of the Board of Directors made in the fiscal year 2024 are as follows:

| Stt | Number of Resolutions | Day        | Content                                                                                                                                                                                             | Adoption Rate |
|-----|-----------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 1   | 03/2024/NQ-HDQT       | 01/04/2024 | Nomination of candidates for election of the Board of Directors and Supervisory Board at the 2024 Annual General Meeting of Shareholders of Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company (HHS) | 100%          |
| 2   | 04/2024/NQ-HDQT       | 25/04/2024 | Report on the progress of project implementation                                                                                                                                                    | 100%          |
| 3   | 05/2024/NQ-HDQT       | 03/05/2024 | Convening the 2024 Annual General Meeting of Shareholders                                                                                                                                           | 100%          |
| 4   | 06/2024/NQ-HDQT       | 14/05/2024 | Approval of the internal audit plan for the fiscal year 2024                                                                                                                                        | 100%          |



| Stt | Number of Resolutions | Day        | Content                                                                                            | Adoption Rate |
|-----|-----------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 5   | 07/2024/NQ-HĐQT       | 28/09/2024 | Report on the work results of the Board of Directors in the first 6 months of the fiscal year 2024 | 100%          |
| 6   | 08/2024/NQ-HĐQT       | 09/12/2024 | Re-appointment of Deputy General Director Ho Thi Xuan Hoa                                          | 100%          |
| 7   | 09/2024/NQ-HĐQT       | 09/12/2024 | Re-appointment of Deputy General Director Do Huu Hung                                              | 100%          |
| 8   | 10/2024/NQ-HĐQT       | 12/12/2024 | Approval of the capital source plan for project implementation                                     | 100%          |
| 9   | 01/2025/NQ-HĐQT       | 19/03/2025 | Convening the 1st Extraordinary General Meeting of Shareholders for the fiscal year 2025           | 100%          |

## 2. Supervision results for the Executive Board

The Board of Directors assesses that in the past 2024, the Board of Management has properly implemented its responsibilities and powers in operating the Company according to the Charter. The Board of Management has worked with managers at all levels to make many efforts to implement the Company's business plan. The results of the implementation of the tasks directed by the General Meeting of Shareholders and the Board of Directors are as follows:

- Business Operations: Maintain well in both core areas of the company, namely investment in real estate projects and automobile business.
- Directing the successful organization of the company's events such as the General Meeting of Shareholders in 2024, preliminary and annual review programs to distribute business plans.
- Shareholders' events: Successfully organized the Annual General Meeting of Shareholders.
- Internal audit: The company has fully implemented internal audit as prescribed.

## 3. Report on the activities of each member of the Board of Directors

| TT | Member of the Board of Directors                      | Assign tasks and report on the performance of each member of Board of Directors in 2024                                                                                                                                |
|----|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Mr. Do Huu Ha - Chairman of the Board of Directors    | In charge of the activities of the Board of Directors. In charge of the Company's strategy and business plan.                                                                                                          |
| 2  | Ms. Nguyen Thi Ha – Member of the Board of Directors  | In charge of and well implement activities on documents and meetings of the Board of Directors. All work on documents, documents, legal... are fully completed and scientifically archived.                            |
| 3  | Mr. Do Huu Hung – Member of the Board of Directors    | In charge of and actively supporting the Board of Directors as well as the Board of Management in the investment and construction of projects, participating in directing and operating truck distribution activities. |
| 4  | Ms. Pham Hong Dung – Member of the Board of Directors | In charge of and well supporting the compliance with the Company's information disclosure obligations as prescribed.                                                                                                   |

| TT | Member of the Board of Directors                                        | Assign tasks and report on the performance of each member of Board of Directors in 2024                                                                                                                                                                                                       |
|----|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5  | Ms. Phan Thi Phuong Thuy – Independent Member of the Board of Directors | In charge of fully supervising the activities of the Board of Directors related to arising issues to ensure that there is no conflict of interest, creating favorable conditions for all aspects of the Company's activities.<br>Perform the duties of Head of the Internal Audit Department. |

#### 4. Report on remuneration of the Board of Directors

Remuneration of members of the Board of Directors of the Company in 2024 is entitled to:

- Chairman of the Board of Directors: 120,000,000 VND/person/year.
- Member of the Board of Directors: 60,000,000 VND/person/year.

#### 5. Reporting on investment activities and transactions with related parties

In the fiscal year 2024, the Company has investment activities and a number of transactions with related parties, these activities do not affect the Company's interests and have been fully disclosed by the Company. Details are as follows:

| ST T | Name of organization/individual                         | Related relationship with the company | Content, quantity, total value of transactions                              |
|------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 1    | Hoang Giang Service Development Joint Stock Company     | Subsidiaries                          | Revenue from office leasing in the amount of 60 million VND                 |
| 2    | Hoang Huy Service Investment Joint Stock Company        | Subsidiaries                          | Revenue from leasing offices and showrooms in the amount of 630 million VND |
| 3    | Thinh Hiep Construction Joint Stock Company             | Subsidiaries                          | Office leasing revenue of VND 109.1 million                                 |
| 4    | Thinh Phat Real Estate Construction Joint Stock Company | Subsidiaries                          | Office leasing revenue of VND 109.1 million                                 |
| 5    | Prukxa Vietnam Co., Ltd.                                | Subsidiaries                          | Office rental revenue of VND 216 million                                    |
| 6    | Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company        | Subsidiaries                          | Office rental revenue of 108 million VND                                    |
| 7    | Dai Loc Housing Development Joint Stock Company         | Subsidiaries                          | Office rental revenue of 108 million VND                                    |
| 8    | CRV Real Estate Group Joint Stock                       | Subsidiaries                          | Office leasing revenue 700.66 million VND                                   |

| ST<br>T | Name of<br>organization/individual                     | Related<br>relationship with<br>the company | Content, quantity, total value of transactions                                                                                                                               |
|---------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         | Company                                                |                                             |                                                                                                                                                                              |
| 9       | Dai Thinh Vuong<br>Construction Joint<br>Stock Company | Subsidiaries                                | Additional transfer revenue of Hoang Huy -<br>Department of Petroleum project in the amount<br>of VND 178.17 billion                                                         |
| 10      | Dai Loc Housing<br>Development Joint<br>Stock Company  | Subsidiaries                                | Additional transfer revenue of Hoang Huy<br>Commerce project in the amount of VND<br>276.65 billion                                                                          |
| 11      | Dai Loc Housing<br>Development Joint<br>Stock Company  | Subsidiaries                                | Buying services of Dai Loc House with an<br>amount of 2.55 billion VND                                                                                                       |
| 12      | Dai Thinh Vuong<br>Construction Joint<br>Stock Company | Subsidiaries                                | Settlement of the business cooperation contract<br>at the Hoang Huy - Petroleum Department<br>project between Dai Thinh Vuong and TCH in<br>the amount of VND 171.03 billion |
| 13      | Dai Loc Housing<br>Development Joint<br>Stock Company  | Subsidiaries                                | Settlement of business cooperation contract at<br>Hoang Huy Commerce project between Dai<br>Loc House and TCH in the amount of VND<br>276.65 billion                         |
| 14      | CRV Real Estate<br>Group Joint Stock<br>Company        | Subsidiaries                                | CRV advances dividend in fiscal year 2024 to<br>TCH in the amount of VND 171.59 billion                                                                                      |
| 15      | CRV Real Estate<br>Group Joint Stock<br>Company        | Subsidiaries                                | Loan interest incurred with CRV in the amount<br>of VND 24.48 billion                                                                                                        |

## II. OPERATION PLAN OF THE BOARD OF DIRECTORS IN 2025

In 2025, the Board of Directors will continue to make efforts in orienting operations, closely supporting the operation of the Board of Directors to achieve safe and effective business goals, specifically:

### 1. General objectives

- Focus on directing and operating the investment and construction process of real estate projects and well implement the management and operation of the company's after-sales projects in a synchronous manner. Affirming and enhancing the company's real estate brand in the market.
- The business motto for 2025 and the following years is safety - efficiency - sustainability.

### 2. Orientations on business activities and products and services

- The company's real estate projects directly or indirectly invest focus on the housing segment for the increasing demand in Hai Phong.



- Maintain well the distribution of American tractors of TCH and other brands such as DongFeng of its subsidiary, constantly improve product quality and after-sales service; Affirming that the brand is always a reputable and leading quality unit in the field of truck business in the country.

### **3. Developing shareholder relations**

- The company aims to build a close relationship with shareholders to improve the image and professionalism of the business.
- Perform well activities related to shareholder interests such as dividend payment, full and transparent information disclosure

### **4. Regarding organizational activities**

- Attach importance to a lean and effective organizational model. To consolidate a contingent of personnel with good skills, professional skills, high technical skills, and knowledge of many foreign languages.
- Training, improving the quality and qualifications of management and executive teams at all levels, sticking with the company.
- Organize practical programs and events for the whole company to build corporate culture, form the Company's own identity brand.

## **III. ASSESSMENT REPORT ON THE ACTIVITIES OF THE BOARD OF DIRECTORS OF INDEPENDENT MEMBERS OF THE BOARD OF DIRECTORS IN 2024**

In the fiscal year 2024, the Board of Directors of Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company has 5 members, including 1 independent member. Members of the Board of Directors actively participate in strategic planning, compliance control, and supervision of the activities of the General Director and the Executive Board to ensure compliance with the provisions of the law and internal regulations on corporate governance.

Below is the evaluation report of Mrs. Phan Thi Phuong Thuy, Independent Member of the Board of Directors on the activities of the Board of Directors and the results of monitoring the activities of the General Director and the Executive Board in the fiscal year 2024.

### **1. General assessment of the operation of the Board of Directors**

- The activities of the Board of Directors have been carried out in accordance with the operation plan of the Board of Directors in 2024, in compliance with the Company's Charter, and the Internal Regulations on Corporate Governance; complete most of the programs and actions of the Board of Directors.
- Meetings of the Board of Directors have been convened and implemented with a specific schedule, carefully prepared documents. The content of the meeting has been carefully discussed and evaluated by the members of the Board of Directors to make the best decisions for the Company.
- All members of the Board of Directors have a high sense of responsibility and prudence in performing their roles, rights and responsibilities.
- The Board of Directors has exchanged and discussed regularly with the Board of Management to promptly support the Board of Management in the process of operating the Company, well implementing the supervision and control of the administration.

### **2. General assessment of the activities of independent members of the Board of Directors**

- Independent members of the Board of Directors have participated in supervising, evaluating and expressing opinions on management activities and work plans of the Board of Directors and the Executive Board; directly exchange and share knowledge about corporate governance and risk management with the Board of Directors.

- Independent members of the Board of Directors are in charge of fully supervising the activities of the Board of Directors related to arising issues to ensure that there is no conflict of interest, creating favorable conditions for all aspects of the Company's activities.
- Independent members of the Board of Directors are in charge of supervising and giving independent opinions on shareholder relations activities in order to improve the image and quality of the company's shareholder relations activities.
- An independent member of the Board of Directors performs the duties of Head of the Internal Audit Committee and has directed the Internal Audit Committee to fully perform all tasks and in accordance with the plans approved by the Board of Directors.

### 3. General assessment of the supervision of the Executive Board

- Overall, the Board of Directors has done a good job of supervising the Board of Management, ensuring that the Company's activities are always controlled, in line with the strategic orientation and in line with reality.
- The Chairman of the Board of Directors and a number of members of the Board of Directors have regularly attended meetings of the Board of Management. A number of decisions of the General Director have been analyzed, criticized and consulted by the Board of Directors to achieve optimal results for the Company.
- The Board of Directors also regularly reviews the reports of the General Director and discusses with the General Director to understand the Company's operation as well as get the fastest update of business information.
- The Chairman of the Board of Directors and a number of members of the Board of Directors have actively supported the Board of Management in a number of fields and activities; especially in the field of risk management in order to identify issues that need to be handled, maintain sustainable and continuous business activities, and protect the interests of shareholders and investors.

The above is the content of the report on the performance of the Board of Directors in 2024 and the plan for 2025.

Sincerely report./.



CTC  
VỤ  
PHÒNG



**REPORT  
BUSINESS RESULTS FOR FISCAL YEAR 2024  
AND BUSINESS PLAN FOR FISCAL YEAR 2025**

**Dear Shareholders, Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company**

On behalf of the Board of Management, I would like to report to the General Meeting of Shareholders on the results achieved in the fiscal year 2024 and the business plan for the fiscal year 2025 of Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company (TCH) as follows:

**I. Results of production and business activities in the fiscal year 2024**

In the fiscal year 2024, thanks to the close direction and support of the Board of Directors, the Board of Management directs and operates the Company's business areas, still achieving remarkable results.

2024 will see complex challenges for the global economy, as protracted geopolitical conflicts and trade tensions between developed countries continue to disrupt supply chains and hinder efforts to curb inflation. In Vietnam, although many signs of economic recovery have appeared, the macro environment still faces many difficulties: consumer demand is still weak, monetary policy is still cautious in the face of external pressure, making it difficult for interest rates to fall deeply. The above factors directly affect the demand for transport cars, the demand for home loans and the need to mobilize capital to finance real estate projects of enterprises, including TCH.

In the context of many changes, the Board of Management and all employees of the Company have shown a spirit of initiative, bravery and high determination, constantly learning, innovating thinking and acting to overcome challenges. Thanks to the synchronous implementation of drastic and innovative management solutions, ensuring solid financial resources, TCH's core business areas continue to maintain a stable growth momentum.

At the end of the fiscal year 2024, the Company recorded total consolidated sales and service revenue of VND 4,667 billion; consolidated profit after tax reached VND 1,121 billion. Regarding the implementation of the business plan, the total consolidated sales and service revenue reached 186.68% of the planned target, and the consolidated profit after tax reached 140.19% compared to the planned figure in 2024.

**Indicators of consolidated business results for the fiscal year 2024**

Unit: billion VND

| Consolidated indicators                          | Implementation 2024 | Plan 2024 | % Implementation<br>2024 / Plan 2024 |
|--------------------------------------------------|---------------------|-----------|--------------------------------------|
| Net revenue from sales and provision of services | 4.667               | 2.500     | 186,68%                              |
| Profit after tax                                 | 1.121               | 800       | 140,19%                              |



## II. Orientation and plan for business activities in 2025

Currently, in addition to the car business, the Company is concentrating resources to invest in a series of real estate projects in Hai Phong.

The company determines that 2025 is the year when there are still many difficulties and challenges for the economy in general. The company will simultaneously maintain commercial business activities, car distribution and investment management in the real estate business. The real estate projects the Company is investing in are large-scale. Within the next 3-5 years, the project products will be implemented and handed over one after another, so it will maintain profits for the company.

### 1. Specific task orientation in 2025

- Actively closely manage the Company's activities in 2025, ensuring the completion of the set production and business targets. Implement the regime of reporting to the Board of Directors on monthly activities to make appropriate decisions in a timely manner.
- Develop solutions to implement the business plan to achieve the 2025 goals, specifically:
  - Promote the Company's competitiveness in the market with advantages in terms of product quality, technology level and competitive price.
  - Be proactive in the face of market demand by expanding research on consumer markets, needs and tastes.

### 2. Targets of the Company's 2025 business plan

The Board of Management of the Company develops a business plan for 2025 on the basis of careful calculation of macroeconomic fluctuations and industries.

In 2025, the Company will continue to maintain a stable truck business, besides, real estate projects indirectly invested by the company will continue to be handed over and accounted for, which will bring greater profits.

Unit: billion VND

| Consolidated indicators                          | Plan 2025 |
|--------------------------------------------------|-----------|
| Net revenue from sales and provision of services | 5.000     |
| Profit after tax                                 | 1.700     |
| Dividend Ratio (*)                               | 10%       |

*Note: The accounting year is from April 1 of the year to March 31 of the following year.*

(\*) The above dividend plan for 2025 is expected and based on the actual business results at the end of the year, the Company will submit to shareholders for approval the dividend rate and specific form of payment.

In the coming time, the domestic and foreign economy still has many challenges, but the Board of Management and all employees of the company will be determined to best implement the goals set out and look forward to receiving the consensus and help of the entire Board of Management, of all shareholders.

11  
JG  
P  
U  
C  
JAN  
N.T.

Above is the report of the Board of Management on business results in 2024 and business plan in 2025.

Thank you very much./.

**GENERAL DIRECTOR**  
  
**HOANG THI HUYEN**





**REPORT ON THE RESULTS OF THE SUPERVISORY BOARD  
FOR THE FISCAL YEAR 2024  
AND THE PLAN FOR FISCAL YEAR 2025**

**Dear Shareholders, Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company**

- Pursuant to the Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 passed on 17/06/2020;
- Pursuant to the Charter of organization and operation of Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company;
- Based on the Company's operation, reports of the Board of Directors, the Board of Management and the results of the Supervisory Board in the past time.

The Supervisory Board would like to report to the General Meeting of Shareholders on the inspection and supervision of the Company's activities and the operating results of the Supervisory Board in the fiscal year 2024 and the plan for the fiscal year 2025 as follows:

**I. Composition of the Supervisory Board**

The Supervisory Board of Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company consists of three members elected by the General Meeting of Shareholders:

1. Ms. Vu Thi Huyen – Head of the Supervisory Board
2. Mr. Nguyen Hoang Tung – Controller
3. Ms. Phan Thi Thu Huong – Controller

**II. Contents of the Supervisory Board's report on the Company's business activities, the operating results of the Board of Directors, the Board of Management in 2024 and the conclusions and recommendations of the Supervisory Board**

**1. Supervisory results for the Board of Directors and the Executive Board**

The Board of Directors and the Board of Management have complied with the provisions of the Law in administrative management. Members of the Board of Directors, the Board of Management and managers have properly performed their assigned functions and tasks in accordance with the Law on Enterprises, the Company's Charter and the Resolution of the Board of Directors. In 2024, the Board of Directors and the Board of Management have achieved the following results:

- Successfully organized the 2024 Annual General Meeting of Shareholders.
- Maintain good and effective business activities of the company. The automotive sector maintains sales activities and provides after-sales services to ensure high quality. Continue to implement real estate projects in Hai Phong City.
- Fully implement the internal audit as prescribed.

The Supervisory Board did not see anything unusual in the activities of the Board of Directors, the Board of Management and the Company's managers. The Supervisory Board assesses that in 2024, the Board of Directors and the Board of Management have a high sense of responsibility for the





development and business activities of the whole company. The Company does not have any disputes related to its business activities nor does it have any conflicts with the people involved.

## 2. Results of monitoring the company's operations and finances

– In 2024, the Supervisory Board did not detect any abnormal cases in TCH's operations. The operational processes comply with the requirements of the internal management system.

– TCH's capital investment activities strictly comply with the provisions of the law and the Company's charter, ensuring the principle of risk prevention.

– The Supervisory Board basically agrees with the assessment of financial activities in the reports of the Company and the auditing organization.

– The figures on capital and assets as of 31/03/2025 and the Company's consolidated business results in the fiscal year 2024 are as follows:

*Unit: Million VND*

| Quota                                          | Value             |
|------------------------------------------------|-------------------|
| <b>1. Total assets</b>                         | <b>15.331.760</b> |
| <b>2. Equity</b>                               | <b>13.448.953</b> |
| In which: Charter capital                      | 6.682.158         |
| <b>3. Liabilities</b>                          | <b>1.882.806</b>  |
| In which: Short-term debt                      | 1.488.037         |
| <b>4. Business results</b>                     |                   |
| - Net revenue from sales and service provision | 4.666.987         |
| - Net profit from business activities          | 1.514.400         |
| - Other Profits                                | (92.015)          |
| - Total profit before tax                      | 1.422.385         |
| - Current CIT                                  | 287.595           |
| - Deferred CIT                                 | 13.292            |
| - Profit after tax                             | 1.121.498         |

*Source: TCH's audited consolidated financial statements for fiscal year 2024*

– In the fiscal year 2024, the Company has investment activities and a number of transactions with related parties, these activities do not affect the Company's interests and have been fully disclosed by the Company. Details are as follows:

| ST<br>T | Name of<br>organization/individual                      | Related<br>relationship with<br>the company | Content, quantity, total value of<br>transactions                                                                                                                   |
|---------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1       | Hoang Giang Service Development Joint Stock Company     | Subsidiaries                                | Revenue from office leasing in the amount of 60 million VND                                                                                                         |
| 2       | Hoang Huy Service Investment Joint Stock Company        | Subsidiaries                                | Revenue from leasing offices and showrooms in the amount of 630 million VND                                                                                         |
| 3       | Thinh Hiep Construction Joint Stock Company             | Subsidiaries                                | Office leasing revenue of VND 109.1 million                                                                                                                         |
| 4       | Thinh Phat Real Estate Construction Joint Stock Company | Subsidiaries                                | Office leasing revenue of VND 109.1 million                                                                                                                         |
| 5       | Pruksa Vietnam Co., Ltd.                                | Subsidiaries                                | Office rental revenue of VND 216 million                                                                                                                            |
| 6       | Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company        | Subsidiaries                                | Office rental revenue of 108 million VND                                                                                                                            |
| 7       | Dai Loc Housing Development Joint Stock Company         | Subsidiaries                                | Office rental revenue of 108 million VND                                                                                                                            |
| 8       | CRV Real Estate Group Joint Stock Company               | Subsidiaries                                | Office leasing revenue 700.66 million VND                                                                                                                           |
| 9       | Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company        | Subsidiaries                                | Additional transfer revenue of Hoang Huy - Department of Petroleum project in the amount of VND 178.17 billion                                                      |
| 10      | Dai Loc Housing Development Joint Stock Company         | Subsidiaries                                | Additional transfer revenue of Hoang Huy Commerce project in the amount of VND 276.65 billion                                                                       |
| 11      | Dai Loc Housing Development Joint Stock Company         | Subsidiaries                                | Buying services of Dai Loc House with an amount of 2.55 billion VND                                                                                                 |
| 12      | Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company        | Subsidiaries                                | Settlement of the business cooperation contract at the Hoang Huy - Petroleum Department project between Dai Thinh Vuong and TCH in the amount of VND 171.03 billion |

| ST<br>T | Name of<br>organization/individual                    | Related<br>relationship with<br>the company | Content, quantity, total value of<br>transactions                                                                                                    |
|---------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 13      | Dai Loc Housing<br>Development Joint Stock<br>Company | Subsidiaries                                | Settlement of business cooperation<br>contract at Hoang Huy Commerce project<br>between Dai Loc House and TCH in the<br>amount of VND 276.65 billion |
| 14      | CRV Real Estate Group<br>Joint Stock Company          | Subsidiaries                                | CRV advances dividend in fiscal year 2024<br>to TCH in the amount of VND 171.59<br>billion                                                           |
| 15      | CRV Real Estate Group<br>Joint Stock Company          | Subsidiaries                                | Loan interest incurred with CRV in the<br>amount of VND 24.48 billion                                                                                |

### **III. Contents of the self-assessment report on the performance of the Supervisory Board and each Controller**

#### **1. Activities of the Supervisory Board in 2024**

##### **Summary of Supervisory Board meetings**

Periodically, the General Director shall make reports and the Board of Directors shall notify the Company's operation and upcoming plans for the Supervisory Board to monitor and supervise the management and administration of the Company. Meetings of the Supervisory Board are held in person and online, voting on issues through direct opinion polls and via email.

In 2024, the Supervisory Board has held 3 meetings. All members of the Supervisory Board fully participate in the meetings of the Board of Directors at the rate of 100%.

##### **Activities in 2024**

In 2024, the Supervisory Board has implemented and conducted activities in accordance with the Charter of organization and operation of TCH as well as complying with other provisions of Law:

- Supervise activities, comply with the provisions of Law and the Company's Charter for the Board of Directors and the Executive Board in the management and administration of the Company.
- Carry out inspections of the reasonableness, legality, honesty and prudence in the management and administration of business activities; systematic, consistent and appropriate of accounting, statistics and financial statements.
- Participate in meetings of the Board of Directors and a number of meetings of TCH's Board of Management on the annual business plan and report on the implementation of the annual plan.
- Regularly control the use of capital of TCH, monitor the capital circulation of TCH's assets.
- To appraise the completeness, legality and truthfulness of the company's business reports, annual and 6-month financial statements, reports on evaluation of the management of the Board of Directors and to submit the appraisal report at the Annual General Meeting of Shareholders.
- Proposing to select an independent auditing firm (which is an auditing firm on the list of auditing companies approved by the SSC for issuers, listed organizations and securities trading organizations in 2024 and has experience and prestige in auditing for listed companies).



- Control the compliance with the internal spending regime at the Company.
- Other tasks as prescribed by the Company's Charter.

## 2. Evaluation of coordination between the Supervisory Board and the Board of Directors, the Board of Management and shareholders

In 2024, the Supervisory Board will be provided with full information about the decisions of the Board of Directors and the Board of Management; at the same time, receive support and create favorable conditions to serve the inspection. The Supervisory Board also recorded shareholders' opinions on the Company's activities.

The Board of Directors and the Supervisory Board always exchange information on issues related to the orientation of the Supervisory Board, sticking to the assigned tasks.

## 3. Reports of each Controller

| TT | Controller                                   | Assignment of tasks and performance of each Controller in 2024                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Vu Thi Huyen – Head of the Supervisory Board | Direct the general work of the Control Board, urge and assign work to each controller. Plan the work tasks of the Supervisory Board according to the plan in 2024 approved by the General Meeting of Shareholders.<br><br>Complete and approve reports of the Control Board, fulfill the obligations and responsibilities of the Control Board. |
| 2  | Nguyen Hoang Tung – Controller               | Completing the task of being the focal point in charge of work within the scope of the Supervisory Board in the company's business activities.                                                                                                                                                                                                  |
| 3  | Ms. Phan Thi Thu Huong – Controller          | Completing the task of being the focal point in charge of the work within the scope of the Supervisory Board for the company's financial and accounting contents and activities; the company's compliance with information disclosure obligations and reporting regimes.                                                                        |

## 4. Report on remuneration of the Supervisory Board

Remuneration of members of the Company's Supervisory Board in the fiscal year 2024 is entitled to:

| STT | Name               | Duty                             | Remuneration and income (VND/person/year) |
|-----|--------------------|----------------------------------|-------------------------------------------|
| 1   | Vu Thi Huyen       | Head of the Supervisory Board    | 60.000.000                                |
| 2   | Phan Thi Thu Huong | Members of the Supervisory Board | 36.000.000                                |
| 3   | Nguyen Hoang Tung  | Members of the Supervisory Board | 36.000.000                                |

## 5. Summary of the Supervisory Board's activities in 2024

Through supervision, the Supervisory Board assesses that the management and executive activities of the Board of Directors and the Board of Management of TCH in 2024 have complied with the law, the Charter of organization and operation of the Company.

The Supervisory Board has summarized the results of supervision and audit for the main activities such as sales, accounting, investment, etc. and has proposed to the Board of Directors and the Board of Management of the Company many specific solutions, contributing to the company's safe and effective operations.

## IV. 2025 work plan of the Supervisory Board

The Supervisory Board performs the task of controlling all business, governance and administration activities of the Company on behalf of shareholders. Maintain and further strengthen internal inspection and control throughout the system to monitor the implementation of the Company's operating regulations and improve the ability to ensure financial safety.

In 2025, the Supervisory Board will maintain regular and periodic control in accordance with the Company's Charter and in accordance with the provisions of the Law, ensuring that the Company's operations always comply with the provisions of the law, the Law on Enterprises, the Law on Securities and a number of related laws. contributing to making TCH increasingly develop and achieve high business efficiency, ensuring the interests of shareholders and employees.

Sincerely report!

**HEAD OF SUPERVISORY BOARD**



**VU THI HUYEN**



**PROPOSAL**

*(Ref: approved the audited financial statements for the fiscal year 2024)*

**To: Dear Shareholders of Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company  
(TCH)**

- Pursuant to the Charter of organization and operation of Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company;
- Pursuant to the audited financial statements for the fiscal year 2024 dated 18/06/2025 of Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company.

The Company respectfully reports to the General Meeting of Shareholders on the results of the audited financial statements for the fiscal year 2024 of Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company with the following main contents:

**I. Auditing organization**

The financial statements for the fiscal year ended March 31, 2025 are audited by AASC Auditing Firm Limited. The person responsible for signing the report of the auditing company is:

- Ngo Minh Quy - Deputy General Director, Certificate of Registration No.: 2434-2023-002-1
- Nguyen Duc Trong - Auditor, Practice Registration Certificate No.: 4062-2024-002-1

Audit organizations and auditors mentioned above are listed in the List of Auditing Firms and Auditors allowed to audit issuers, listed organizations and securities trading organizations of the State Securities Commission.

**II. Independent Audit Report**

The Auditor's opinion on the Company's financial statements.

**1. For the parent company's financial statements:**

"In our opinion, the Separate Financial Statements have honestly and reasonably reflected, on the material aspects of the financial position of Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company as at March 31, 2025, as well as the results of business operations and cash flows for the fiscal year ended on the same date, in accordance with accounting standards, the accounting regime of Vietnam and legal regulations related to the preparation and presentation of financial statements".

**2. For consolidated financial statements:**

"In our opinion, the Consolidated Financial Statements have honestly and reasonably reflected, on material aspects of the financial position of Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company as at March 31, 2025, as well as the results of business operations and cash flows for the fiscal year ended on the same date, in accordance with the current Accounting Standards and Regimes





of Vietnam and legal regulations related to the preparation and presentation of consolidated financial statements".

### III. Results of the Company's financial statements for the fiscal year 2024

Financial statements of the parent company and fully consolidated financial statements (information disclosure has been made in accordance with regulations and posted on the Company's website). The following are some of the main indicators of the audited consolidated financial statements for the fiscal year 2024 (period 01/04/2024 – 31/03/2025).

#### 1. The Company's business results

| TT | Content                                      | Units of Calculation | In 2024    | Year 2023  |
|----|----------------------------------------------|----------------------|------------|------------|
| 1  | Total Asset Value                            | Mil. VND             | 15.331.760 | 14.624.628 |
| 2  | Net revenue from sales and service provision | Mil. VND             | 4.666.987  | 3.803.311  |

#### 2. Cost structure of the Company

| TT | Content                      | Units of Calculation | In 2024 | Year 2023 |
|----|------------------------------|----------------------|---------|-----------|
| 1  | Cost of sales                | Mil. VND             | 251.308 | 266.632   |
| 2  | Business management expenses | Mil. VND             | 160.414 | 72.343    |
| 3  | Financial Costs              | Mil. VND             | 9.126   | 37.943    |

#### 3. Statement of the Company's profit structure

| TT | Profit                                             | Units of Calculation | In 2024   | Year 2023 |
|----|----------------------------------------------------|----------------------|-----------|-----------|
| 1  | Net profit from production and business activities | Mil. VND             | 1.514.400 | 1.518.195 |
| 2  | Total profit before tax                            | Mil. VND             | 1.422.385 | 1.534.067 |
| 3  | Profit after tax                                   | Mil. VND             | 1.121.498 | 1.243.150 |

Sincerely report!

#### Recipient:

- As submitted;
- Board Of Directors, Board Of Management, Supervisory Board;
- Archived.

CHAIRMAN OF THE BOARD OF  
DIRECTORS



ĐỖ HUU HA

No. 05/2025/TT-HDQT

Hai Phong, July 24, 2025

**PROPOSAL**

*(Ref: Plan for profit distribution, dividend payment for the fiscal year 2024 and  
Dividend payment plan for fiscal year 2025)*

**Dear Shareholders of Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company**

**(TCH)**

- Pursuant to the Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 dated 17/06/2020;
- Pursuant to the Law on Securities No. 54/2019/QH14 dated 26/11/2019; Law No. 56/2024/QH15 dated 29/11/2024 and relevant documents;
- Pursuant to the Charter of organization and operation of Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company;
- Based on the audited financial statements for the fiscal year 2024 of Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company.

The Board of Directors would like to report to shareholders of Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company as follows:

**I. Profit distribution and dividend payment plan for the fiscal year 2024**

Based on the audited consolidated financial statements and separate financial statements (Parent Company) for the fiscal year 2024, the value of undistributed profit items as of March 31, 2025 on the separate financial statements is smaller than on the consolidated financial statements. Therefore, the Board of Directors (BOD) determines the dividend payout ratio based on its separate financial statements, the specific plan is as follows:

| STT | Indicators on financial statements        | Residents | Parent Company  |
|-----|-------------------------------------------|-----------|-----------------|
| 1   | Undistributed profit as of 31/03/2024     | VND       | 30.817.528.222  |
| 2   | Earnings in FY2024                        | VND       | 562.090.137.097 |
| 3   | Undistributed LNST as of 31/03/2025 (1+2) | VND       | 592.907.665.319 |

As of March 31, 2025, the maximum undistributed after-tax profit that the Company can use to pay dividends according to regulations is VND 592.9 billion.

The Board of Directors respectfully submits to the 2025 Annual General Meeting of Shareholders to approve the payment of dividends in 2024 at the rate of 5% in shares. Specifically, as follows:

- Dividend payment rate: 5%.
- Form: In shares.
- Source of dividend payment: Undistributed after-tax profit on the audited financial statements



as of 31/03/2025.

- Implementation time: The expected time is in the fiscal year 2025, after the Company ends the public offering of additional shares according to the Resolution of the 1st Extraordinary General Meeting of Shareholders for the fiscal year 2025 No. 01/2025/NQ-DHDCHD dated 09/05/2025.

## **II. Dividend payment plan for fiscal year 2025**

The Board of Directors respectfully submits to the 2025 Annual General Meeting of Shareholders for approval the expected dividend rate for the fiscal year 2025 of 10%.

Based on the actual business results of the fiscal year 2025, the Board of Directors will submit to the Annual General Meeting of Shareholders of the following year for approval of the specific rate and form of payment.

*Respectfully submit to the General Meeting of Shareholders for consideration and approval./.*

### **Recipient:**

- As submitted;
- Board of Directors; Board of Management, Supervisory Board;
- Archived.





**PROPOSAL**

*(Ref: Plan to issue shares to pay dividends in fiscal year 2024)*

**Dear Shareholders of Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company**

**(TCH)**

- Pursuant to the Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 dated 17/06/2020;
- Pursuant to the Law on Securities No. 54/2019/QH14 dated 26/11/2019; Law No. 56/2024/QH15 dated 29/11/2024 and relevant documents;
- Pursuant to the Charter of organization and operation of Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company;
- Based on the audited financial statements for the fiscal year 2024 of Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company.

The Board of Directors (BOD) of Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company would like to submit to the 2025 Annual General Meeting of Shareholders to approve the plan to issue shares to pay dividends in the fiscal year 2024 as follows:

**I. Plan to issue shares to pay dividends in fiscal year 2024**

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| i. Issuer:                                     | Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ii. Stock Name:                                | Shares of Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| iii. Stock Type:                               | Common Shares                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| iv. Par value of shares:                       | 10,000 VND (Ten thousand VND)/share                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| v. Number of shares before issuance (expected) | 868,680,595 shares <i>(The number of outstanding shares of the Company as of 24/07/2025 is 668,215,843 shares, the Company is offering an additional 200,464,752 shares to the public according to the Resolution of the 1st Extraordinary General Meeting of Shareholders for the fiscal year 2025 No. 01/2025/NQ-DHDCHD dated 09/05/2025)</i> |
| vi. Maximum number of issued shares:           | 43,434,029 shares, equivalent to 5% of the number of shares expected to be outstanding after the Company closes the public offering of additional shares according to the Resolution of the 1st Extraordinary General Meeting of Shareholders for the fiscal year 2025 No. 01/2025/NQ-DHDCHD dated 09/05/2025                                   |



|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| vii. Maximum total value of issued shares (at par value): | VND 434,340,290,000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| viii. Issuer:                                             | Existing shareholders according to the list of shareholders on the last registration date are allocated the right to receive dividends by shares.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| ix. Right exercise rate:                                  | According to the exercise ratio of 20:1 (shareholders own 01 share corresponding to 01 right, 20 rights are entitled to receive 01 new share).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| x. Rounding principle:                                    | For odd shares (if any) arising when shareholders exercise their rights, in order to ensure that the number of issued shares does not exceed the expected number of shares, the number of shares received by shareholders will be rounded down to the number of units.                                                                                                                                                                                                                                                 |
| xi. Conditions of transfer                                | Shares issued to pay dividends to existing shareholders are freely transferred.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| xii. Funding                                              | The Company's undistributed profit after tax (including profit after tax accumulated until the end of the fiscal year 2024), reflected in the audited Financial Statements as of March 31, 2025.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| xiii. Estimated issuance time:                            | The expected time in the fiscal year 2025, after the Company ends the public offering of additional shares according to the Resolution of the 1st Extraordinary General Meeting of Shareholders for the fiscal year 2025 No. 01/2025/NQ-DHDCD dated 09/05/2025, after the State Securities Commission has issued a written notice to the Company and posted on the website of the Securities Commission contracting the State on receiving all documents of the stock issuance report to pay dividends of the Company. |
| xiv. Method of handling odd shares:                       | The number of odd shares arising from rounding when distributing to existing shareholders will be canceled.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

7929  
 G.T.Y  
 PHÂN  
 J DICH  
 I CHINH  
 JANG HU  
 IN T.P.H

## II. Delegation to the Board of Directors

The General Meeting of Shareholders unanimously authorizes the Board of Directors to perform the following tasks:

- Approve the detailed plan, supplement and complete the content of the share issuance plan and/or amend the issuance plan when necessary to ensure the success of the issuance;
- Choose an appropriate issuance time to ensure compliance with the provisions of law;
- To decide and carry out procedures for amending and supplementing the Company's Charter to recognize the new charter capital increased from the results of issuance and promulgation of the Charter according to the new charter capital;

- Implement the necessary legal tasks and procedures to change the Enterprise Registration Certificate according to the new charter capital after completing the issuance;

- Select an appropriate time, perform relevant tasks and approve the dossier for additional securities registration at the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation and register for additional listing of additional issued shares at the Stock Exchange in accordance with the provisions of law.

*Respectfully submit to the General Meeting of Shareholders for consideration and approval./.*

**Recipient:**

- As submitted;
- Board of Directors; Board of Management, Supervisory Board;
- Archived.





**PROPOSAL**

*(Ref: Proposal to select an audit unit for the fiscal year 2025)*

**To: Dear Shareholders of Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company**

- Pursuant to the Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 dated 17/06/2020;
- Pursuant to the Law on Securities No. 54/2019/QH14 dated 26/11/2019; Law No. 56/2024/QH15 dated 29/11/2024 and relevant documents;
- Pursuant to the Charter of organization and operation of Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company.

The Supervisory Board respectfully submits to the Annual General Meeting of Shareholders in 2025 to propose the selection of an independent audit firm to audit the Company in the fiscal year 2025 as follows:

**1. Requirements for Auditing Firms**

- Being an auditing organization approved to perform audits for units with public interests in the field of securities in 2025;
- It is an Auditing Firm with experience and prestige in auditing for listed companies.

**2. Proposal of the Supervisory Board**

- In order to ensure the independence and objectivity of the Audit and constantly improve the quality of audit reports, as well as ensure that the process of selecting an Audit Firm is thorough;
- In order to select an auditing company that meets the requirements of Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company at competitive prices.

The Supervisory Board respectfully submits to the General Meeting of Shareholders for approval: Authorizing the General Director to decide to select an independent auditing company to audit financial statements in the fiscal year 2025. The auditing companies on the list are all companies on the list of Auditing Organizations approved to perform audits for units with public interest in the field of securities in 2025.

1. Deloitte Vietnam Co., Ltd. (Deloitte)
2. AASC Auditing Firm Limited (AASC)
3. Ernst & Young Vietnam Co., Ltd. (E&Y)
4. PWC (Vietnam) Co., Ltd.
5. A&C Auditing and Consulting Co., Ltd.
6. KPMG CO., LTD (KPMG)
7. Grant Thornton Co., Ltd.
8. International Auditing and Valuation Company Limited (IAV)

Respectfully submit to the General Meeting of Shareholders for consideration and approval./.

**Recipient:**

- As submitted;
- Board Of Directors, Board Of Management, Supervisory Board;
- Archived.



**VU THI HUYEN**



No. 07/2025/TT-HDQT

*Hai Phong, July 24, 2025*

**PROPOSAL**

*(Ref: Approve contracts and transactions with related persons of the Company)*

**Dear Shareholders, Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company (TCH)**

Implementing the policies of the approved Resolution of the General Meeting of Shareholders and in order to implement a number of business plans in the coming time, the Board of Directors respectfully reports to shareholders to approve the Company's contracts and transactions with related persons. Specifically, as follows:

**1. Approve the policy of maintaining capital transactions with stakeholders**

In order to improve the flexibility of the system's capital sources, including TCH and related persons including Hoang Huy Investment Service Joint Stock Company (HHS) – a subsidiary, CRV Real Estate Group Joint Stock Company (CRV) – an indirect subsidiary and related companies including subsidiaries and associated companies of TCH, HHS and CRV, the Board of Directors proposes to continue to implement the capital circulation mechanism as follows:

a. Approve the maintenance of the mechanism of transferring money sources between TCH and related persons mentioned above through the form of borrowing money or lending money; loans or loans guaranteed or guaranteed by assets, or transactions of transfer of deposit contracts (and payments) according to the operation of commercial banks from time to time when the units have a need to serve investment activities at interest rates, costs are appropriate according to the market, but still ensure compliance with legal regulations. For contracts signed and remaining balances as of 31/03/2025 reflected in the Audited Financial Statements (if any), they are allowed to be maintained or extended as needed.

b. Conditions for conducting transactions: Transactions will comply with regulations on subjects and transactions permitted to conduct transactions under the Law on Enterprises, the Law on Securities and other relevant legal regulations.

c. The limits and limits of lending, borrowing, guaranteeing and receiving guarantees are not limited to TCH and related persons mentioned above of TCH.

d. Interest rates, borrowing and lending costs are suitable according to the market and are within +/- 4% compared to the 12-month lending interest rate of the Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam (VCB) at the time of signing the contract or the time of contract extension (if any). The loan term is according to the actual demand at each policy and can be extended at the end of the maturity periods.

e. Draft Contract: enclosed with this proposal.

The General Meeting of Shareholders unanimously authorizes the General Director to consider and decide on detailed contents related to the transaction, including: transaction limit, interest rate, loan/loan/guarantee term, and other specific terms. At the same time, the General Director is responsible for directing relevant units to organize the signing of contracts, complete dossiers and documents and handle related procedures, as well as decide on the extension of contracts (if any) within the scope of the above transactions, ensuring compliance with the law.

**2. Approve the contract for the purchase and sale of goods and services with related parties**

In the course of business, the Company coordinates with relevant units to implement business objectives. Accordingly, the Company and its subsidiaries need to carry out transactions to buy or sell products and services for business according to the lines registered with the above-mentioned companies. On that basis, the Board of Directors asked shareholders for approval:

a. Approve the contract for the purchase and sale of goods and services between TCH and its subsidiaries and related companies.

b. Conditions for conducting transactions: Transactions will comply with regulations on subjects and transactions permitted to conduct transactions under the Law on Enterprises, the Law on Securities and other relevant legal regulations.

c. Contract value: According to the actual arising and not limited to TCH and related persons mentioned above of TCH.

d. Draft Contract: enclosed with this proposal

The General Meeting of Shareholders authorizes the General Director to carry out all procedures in signing and extending contracts, dossiers and documents related to the above transactions in accordance with regulations.

**3. Approve the transaction of buying and selling products of the Company's real estate projects with insiders, related persons of insiders, and employees of the Company**

In order to be transparent in the company's governance and disclose information in accordance with regulations when employees and related persons wish to buy houses and products in projects developed by the company, the Board of Directors respectfully submits to the General Meeting of Shareholders for approval the purchase and sale of products in the Company's real estate projects with relevant persons and employees of the Company, specifically:

a. Customers: Internal persons, related persons of internal persons, officials and employees of the Company.

b. Products: Housing and products at the Company's real estate projects.

c. Selling price: According to the policies issued from time to time of the Company.

d. Contract value: According to the actual arising and not limited to TCH and internal persons, related persons of internal persons, officers and employees of the Company.

e. Purchase and sale contract: According to the form of the company's purchase and sale contract applicable to the products of each project in each period. Draft Contract: enclosed with this proposal.

The General Meeting of Shareholders assigns the General Director to decide and sign transaction papers with internal persons, related persons of internal persons, and employees of the Company.

The Board of Directors respectfully reports to shareholders for consideration and approval of the above contents.

Respect./.





DRAFT

**SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM**  
**Independence - Freedom - Happiness**



**LOAN AGREEMENT**

**Number:....../...../.....-.....**

- Pursuant to Circular No. 09/2015/TT-BTC of the Ministry of Finance dated 29/01/2015<sup>1</sup>;

- Based on the needs of both parties;

Today, ..... month..... In ....., at the head office of ..... Company, we include:

**LENDER: ..... COMPANY**

Business License: No . ..... by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City issued for the first time on ...../...../.....

Address: .....

Legal representative: ..... Title: .....

*(Hereinafter referred to as Party A)*

**BORROWER: ..... COMPANY**

Business license: No. ....issued by the Department of Planning and Investment of the city ..... for the first time on ...../...../.....

Address:.....

Legal representative: ..... Title: .....

*(Hereinafter referred to as Party B)*

**The two parties agree to sign a loan contract according to the following terms:**

**Article 1: Loan amount - Purpose of use - Disbursement method**

1.1. Party A agrees to lend Party B the following amount: ..... VND

*(In words: ..... VND).*

1.2. Loan purpose: .....

1.3. Disbursement method:

- Disbursement in several installments or in one installment.<sup>2</sup>
- Disbursement method: Bank transfer.

**Article 2: Loan term - Loan interest rate - Overdue debt interest rate**

<sup>1</sup> In case the State amends or replaces the legal documents stated in the basis of this contract, it shall record according to the number and name of the new document that has been changed.

<sup>2</sup> Specified according to the agreement of the parties at the time of signing the Contract.

- 2.1. Loan term: ..... months from the date of disbursement or if the borrower wishes to borrow further, the two parties shall sign an Appendix to the contract to extend the loan term.
- 2.2. Loan interest rate: .....%/year.
- 2.3. Interest rate on overdue debts: Equal to 150% of the interest rate specified in Clause 2.2, Article 2 at the time of overdue debt transfer and calculated from the date of overdue debt transfer.

### **Article 3: Repayment of principal and interest**

- 3.1. Principal repayment: the principal debt is paid once or many times but must not be later than the loan term specified in Clause 2.1, Article 2, the Borrower is allowed to repay the debt ahead of time without incurring any upfront penalty.
- 3.2. Interest Payment: Interest is calculated starting from the date the Borrower receives the disbursement from the Lender.  
Loan interest is paid at the end of the quarter and calculated according to the following formula:  
$$\text{Interest payable amount} = \text{Interest calculation balance} \times \text{Interest rate (\%/year)} \times \text{Actual loan days: 365 days.}$$
  
The actual number of loan days will be calculated from the date the Borrower receives the debt with the Lender.
- 3.3. The principal and interest of the loan are paid in Vietnamese dong.
- 3.4. In case the due date falls on a Sunday or public holiday or any day on which the Lender is not working, the next day will be the due date and the interest will still be calculated until the actual payment date.
- 3.5. The two parties may clear the obligation to pay principal and interest for other purchase and sale transactions including the purchase and sale of shares of enterprises, assets and goods in the business portfolio of the two enterprises.

### **Article 4: Rights and obligations of the Lender**

- 4.1. The lender has the right to:
  - Request Borrower provide documents related to loans, production and business situation, financial statements (if any);
  - Rejection of invalid withdrawal offers and/or Lender find it inappropriate;
  - Checking before, during and after lending to ensure the safety of lending capital;
  - When the loan is due and Borrower if they do not take the initiative to repay debts, Lender have the right to send written requests Borrower to repay debts.
  - Initiating a lawsuit against the Borrower for breach of the Loan Contract.
- 4.2. Lender obliged:
  - Strictly implement the agreement in the loan contract.
  - Archive loan dossiers in accordance with the provisions of law.

### **Article 5: Rights and obligations of the borrower**

- 5.1. The Borrower has the right to:

- a. Reject the Lender's requests in contravention of the agreements in the Loan Agreement.
- b. Complaining and initiating lawsuits for violations of loan contracts in accordance with law.
- c. In case the Borrower has paid part of the loan to the Lender and wishes to re-borrow, the Lender may disburse the loan to the Borrower for on-lending within the term of the contract or the valid addendums, but ensure that the total outstanding debt does not exceed the amount specified in Clause 1.1, Article 1 of this Contract.

**5.2. The Borrower is obliged to**

- a. To provide adequate, timely and truthful information and documents related to the loan and take responsibility for the accuracy of the information and documents provided.
- b. Use the loan money for the right purposes and strictly comply with other contents agreed upon in the loan contract.
- c. Create conditions when the Lender needs to check the use of loans.

**Article 6.- Handling of violations**

- 6.1. Violations of the loan contract of either party will be handled in accordance with the lending regulations of the State Bank and current legal regulations.
- 6.2. The two parties have the right to complain, institute a lawsuit or request a trial when there is a dispute over the performance of the loan contract at a competent court in accordance with law.

**Article 7: Implementation provisions**

- 7.1. This loan contract is effective from the date of signing until the Borrower fully repays the loan debt (principal, interest) and related expenses to the Lender. When the Borrower pays off the loan debt, the Loan Contract is automatically liquidated.
- 7.2. All changes and supplements to the terms of the loan contract must be agreed upon by the parties in the Contract Appendix. This contract addendum is an integral part of the contract.

This loan contract shall be made in 02 (*two*) copies of equal value. The Borrower keeps 01 (*one*) copy, the Lender keeps 01 (*one*) copy for implementation.

**REPRESENTATIVE OF PARTY A**

**REPRESENTATIVE OF PARTY B**



Draft

**SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM**  
**Independence - Freedom - Happiness**

**CONTRACTS FOR PURCHASE AND SALE OF GOODS AND PROVISION OF SERVICES**

Number: /HD

Day://

- Pursuant to the Civil Code No. 91/2015/QH13 dated 24/11/2015 and related legal documents.
- Pursuant to the Commercial Law promulgated on 27/06/2005 of the Socialist Republic of Vietnam.
- Based on the needs of the two parties.
- Today, May, at ..... We include:

**Seller** :

Address :

Tax identification number : 0200815578

Telephone :

Fax:

Account :

Representative :

Duty:

**(Party A for short)**

**Buyer** :

Address :

Tax identification number :

Telephone :

Fax:

Representative :

Duty:

**(Party B for short)**

The two parties agree to sign a contract for sale/provision of services with the following terms:

**Article 1: Name of goods - quantity - quality - contract value - warranty.**

(a) applicable to the purchase and sale of vehicles, products and components

Party A agrees to sell/provide ..... services for party B, details are as follows.

| STT   | Product Name | Unit | Amount | Unit Price | Becoming money | Notes |
|-------|--------------|------|--------|------------|----------------|-------|
| 1.    |              |      |        |            |                |       |
| 2.    |              |      |        |            |                |       |
| 3.    |              |      |        |            |                |       |
| 4.    |              |      |        |            |                |       |
| ...   |              |      |        |            |                |       |
| Total |              |      |        |            |                |       |

**Warranty**

- Warranty of 12 months or 20,000 km, whichever comes first from the date of handover and acceptance of the vehicle;
- The warranty only applies to manufacturer's defects in the engine, gearbox and axle, not to parts that wear out naturally and due to the fault of the user;

- When there is a car that needs warranty, the dealer takes photos of the following parts: chassis number, odometer watch face, body photo, damaged equipment, code (if any) send an email to the factory and at the same time fax "Warranty request" to the factory.

(b) applicable to the provision of services

At the request of Party A on the implementation (*recording service content*) ..., Party B undertakes and performs ... (applicable to the provision of services)

*(The object of the service contract is a work that can be performed, does not violate the prohibitions of law, and is not contrary to social ethics).*

**Article 2. Specification and quality of goods (applicable to the purchase and sale of vehicles, products and components).**

- New cars .....%.
- Spare parts and tools are attached to the manufacturer's standards.
- Vehicle components include:

| <i>STT</i> | <i>Included Components</i> | <i>Amount</i> | <i>Notes</i> |
|------------|----------------------------|---------------|--------------|
| 1          |                            |               |              |
| 2          |                            |               |              |
| 3          |                            |               |              |
| 4          |                            |               |              |
| 5          |                            |               |              |

**Article 3: Payment method.**

- Party B pays Party A by bank transfer.
- Deposit .....VND/1 car or at the request of party A before receiving the car (applicable to the purchase and sale of vehicles, products and components).
- Pay the entire order value or selling price on the VAT invoice before receiving the vehicle dossier for registration (applicable to the purchase and sale of vehicles, products and components).
- Payment of the entire contract value as agreed upon at the liquidation of the contract (applicable to the provision of services).

**Article 4: Time and place of delivery.**

(a) applicable to the purchase and sale of vehicles, products and components

- Party A delivers the goods after Party B transfers the deposit.
- Pickup at .....
- Party B bears the transportation costs.

(b) applicable to the provision of services

- This contract is executed as of the date of ... / .../ ...
- Estimated completion time: is ... date, from the date of .../ .../ ...

## **Article 5: Rights and responsibilities of both parties.**

### **5.1. Rights and responsibilities of Party A.**

(a) applicable to the purchase and sale of vehicles, products and components

- Party A is responsible for handing over the car to Party B for display when receiving the deposit, Party A delivers the dossier when Party B has fully paid 100% of the value of the car.
- Party A is responsible for handing over the car to Party B within a period of 5 days (but not more than 10 days) after receiving the deposit.
- Party A has the right to transfer the car from the dealer when the dealer has not yet purchased the car.
- After 45 days, Party A has the right to transfer the car from the dealer without having to refund the transportation fee.
- The car displayed in Party B's yard when 100% of the value of the car has not been transferred is still the property of Party A.

(b) applicable to the provision of services

- Request Party B to perform the work in accordance with the quality, quantity, duration and location agreed in this contract.
- In case Party B seriously breaches its obligations, Party A has the right to unilaterally terminate the performance of the contract and claim compensation for damages.

### **5.2. Rights and responsibilities of Party B.**

(a) Applicable to the sale and purchase of vehicles, products and components

- Party B transfers the deposit is: .... dd (....dong)/ 01 car or according to specific regulations of party A.
- Party B has the full right to display and sell the ..... at the address stated on the contract.
- Party B has the right to sell the car to the provinces and cities where the ..... without exclusive protection.
- Party B is responsible for maintaining the best operating condition of the vehicles displayed in the yard (especially the battery), when there is a shortage or the components on the vehicle are not original, Party B must compensate Party A.
- Party B must comply with Party A's regional protection policy.

(b) applicable to the provision of services

- Perform the work in accordance with the quality, quantity, duration and location agreed upon in this contract.
- It is not allowed to assign another person to perform the work on behalf of Party A without the written consent of Party A.
- Preserve and hand over to Party A the documents and means assigned after completing the work (if any).
- Immediately report to Party A that the information and documents are incomplete, and the means do not ensure quality to complete the work.
- Keep confidential the information that you know during the work.

## **Article 6. General Terms:**



One of the two parties to the agreement to cause damage to the other party (*not for force majeure*) will be brought to the law to settle the violation dispute and expenses due to the settlement of the lawsuit borne by the breaching party.

The two parties are committed to strictly implementing the terms signed in this contract. In the process of implementation, problems arise between the two parties to discuss and find solutions. All additions and amendments to the contract must be approved in writing by the representatives of both parties to be legally valid, one of the parties does not have the right to arbitrarily change the contract.

This contract has a term of ..... year from the date of signing or when either party requests the amendment and takes effect from the date of signing.

This contract is made in two copies, each party keeps one copy of the same legal validity.

**REPRESENTATIVE OF PARTY A**

**REPRESENTATIVE OF PARTY B**

**DRAFT**

**SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM**  
**Independence – Freedom – Happiness**

.....day..... month.....year .....

**HOUSE PURCHASE AND SALE CONTRACT**

No.: ...../...../HDMBNO

*Pursuant to the Civil Code dated November 24, 2015;*

*Pursuant to the Law on Real Estate Business dated November 28, 2023;*

*Pursuant to the Law on Housing dated November 27, 2023;*

*Pursuant to the Government's Decree No. 95/2024/ND-CP dated July 24, 2024 detailing a number of articles of the Law on Housing 2023;*

*Pursuant to the Government's Decree No. 96/2024/ND-CP dated July 24, 2024 detailing the implementation of a number of articles of the Law on Real Estate Business 2023;*

*Base.....;*

*Based on the needs of the Parties,*

The Parties below include

**I. THE HOUSE SELLER (hereinafter referred to as the Seller):**

- Organization name: .....
- Business registration certificate: .....
- Legal representative: ..... Position: .....
- Address: .....
- Contact phone: .....
- Tax code: ....

**II. THE HOUSE BUYER (hereinafter referred to as the Buyer):**

[If the Buyer is an individual]

Mr. (Mrs.):

- ID card/passport number: .....issued date: ...../...../....., at .....
- Permanent residence registration:
- Contact address:
- Telephone:
- Register for zalo number:
- Register an email address:
- Account number: ..... at ..... Bank
- Tax code: .....

Mr. (Mrs.):

- CCCD/ ID card/digital passport: ... Issued on: ...../...../....., at .....
- Permanent residence registration:
- Contact address:
- Telephone:
- Register for zalo number:
- Register an email address:
- Account number: ..... at ..... Bank
- Tax code: .....

[If the Buyer is an organization]

- [ORGANIZATION NAME] .....
- Business Registration Certificate/Investment Registration Certificate No.: ..... issued for the first time on ..... because ....., changed from time to time.
- Head office address: .....
- Account Number:..... at ..... Bank
- Tax code:.....
- Represented by: ..... ID card / ID card / Passport number: ..... Issue date: ....., at .....  
According to the Power of Attorney (Power of Attorney) No. .... day..... of..... (if any)
- Contact address: .....
- Telephone:.....

[If the Client is an individual or the Client is an individual but authorizes another person to sign, it is necessary to fill in the information of the Authorized Representative]

Representative (if any):

ID card / ID card / Passport number: ..... Issued Date: ...../...../..... at:.....

According to the power of attorney (if any) No.:.....Date:.....

The two parties agree to sign a house purchase and sale contract with the following contents:

## **ARTICLE 1. HOUSING INFORMATION**

The Seller agrees to sell and the Buyer agrees to buy 01 (one) House of Project ...., due to .... as investors as follows:

1. Housing Location: Housing No.:..... at.....
2. Information about planning related to housing:
- .....

3. Scale of Housing:

- Total construction floor area (provisional): ..... m2

The total construction floor area mentioned above is a temporary area and will be accurately determined when conducting actual measurements according to the Record of handover of the house. The method of measuring the construction floor area is specified in Appendix 01 of this Contract.

- Total land use area: ..... m2 (calculated according to the outer edge of the land plot



boundary), in which:

- + Private Use: ..... m<sup>2</sup>

The above-mentioned land use area is a temporary area and will be accurately determined when conducting actual measurement according to the Record of House handover.

- + General Use: 0 m<sup>2</sup>

- + Land use purpose: residential land

- + Origin of land use: The State allocates land with the collection of land use levy.

#### 4. Project information and legal documents:

- .....

#### 5. Characteristics, properties, uses, quality of houses

- Purpose of use: to stay.

- Year of completion of construction: Expected year .....

- Other contents: Details and specifications of the House are specified in Appendix 01 of this Contract.

#### 6. Status of infrastructure works and services related to housing: Technical infrastructure items are built and put into use according to the progress of the Project.

#### 7. Contract for issuance of guarantee for future-formed housing No.: ..... day.../...../..... middle..... and ..... Bank;

- Notice No.: ... day... of Department of Construction About the notify the houses formed in the future that are eligible to be put into business under the Project.

- Attached to the contract, there is also a copy of the guarantee contract on housing, a document of the provincial Department of Construction on the housing formed in the future is eligible to be put into business.

#### 8. Restrictions on ownership and use rights of houses (if any): according to the provisions of this Contract and the provisions of law.

### ARTICLE 2. HOUSE SELLING PRICE

1. The selling price of a house is calculated according to the formula of taking the unit price of 01 m<sup>2</sup> of the floor area of the house (x) with the total floor area of the house; specifically: ..... m<sup>2</sup> construction floor (x) ..... VND/1m<sup>2</sup> of construction floor = ..... bronze (In words: .....). The selling price of this house includes the value of land use rights, VAT, and maintenance costs.

(Details of the selling price of the house are specified in Appendix 02 of this contract).

2. The selling price of the house specified in Clause 1 of this Article does not include the following amounts:

- Registration fees, fees and charges as prescribed by law related to the implementation of procedures for applying for a Certificate to the Buyer. These registration fees, fees and charges shall be paid by the Buyer;

- Expenses for connection, installation of equipment and use of services for the house include: gas supply services, postal services, telecommunications, television and other services that the

Buyer uses for the house itself. These costs shall be paid directly by the Buyer to the service provider;

- Monthly funds for management and operation of urban areas; from the date of handing over the house to the Buyer as agreed in Article 5 of this Contract, the Buyer shall be responsible for paying expenses for management and operation of the urban area as agreed in this Contract;
  - Non-agricultural land use tax (the buyer must declare and pay from the time of receipt and handover of the house);
3. The two Parties agree that, from the date of handing over the House to the Buyer and during the term of ownership and use of the purchased House, the Buyer must pay financial obligations according to current regulations, pay the fee for management and operation of the Urban Area as prescribed in Appendix 1 of Appendix 03 of this Contract and other fees due to the use of the utilities such as: gas, electricity, water, telephone, cable TV,... to the service provider.
4. Other agreements:
- Maintenance expense means the amount of money that the Buyer is responsible for contributing to serve the maintenance, repair and maintenance of the common area and common utility works specified in this Contract. Before receiving the handover of the House, the Buyer will pay an upfront maintenance fee equivalent to ..... Price.
  - The Seller has the right and responsibility to manage and use the Maintenance Fund in accordance with the provisions of this Contract and the law.

### **ARTICLE 3. PAYMENT METHODS AND DEADLINES**

1. Payment method: payment in Vietnamese currency, through the Seller's bank account according to the information below or according to information about the Seller's other accounts from time to time:
- Account holders: .....
  - Account number: .....
  - At ..... Bank
2. Payment deadline: Within 10 (ten) working days from the due date of payment, regardless of whether or not the Seller has notified the Buyer in writing, the Buyer must still be obliged to pay in installments according to the payment schedule specified in Appendix 02 of this Contract.
- The time of determination of payment by the Buyer is the time when the Seller issues a receipt for the amount received from the Buyer or the amount of transfer credited to the Seller's bank account.
  - The purchase and sale of future-built houses by the method of multiple payments must comply with the provisions of Article 25 of the Law on Real Estate Business 2023.
3. Duration of payment of maintenance expenses: According to the provisions of Clause 4, Article 2 and Appendix 02 of this Contract. Account information for payment of Maintenance Funds is as follows:
- Account holders: .....

- Account Name: .....
- Account number: .....
- At ..... Bank

4. The Parties agree that:
  - a. The total land use area and the total construction floor area actually handed over to the Buyer may be smaller than or larger than the total land use area and total construction floor area specified in Article 1 and Appendix 01 of this Contract.
  - b. Case Total land use area, Total construction floor area according to the Record of handover of houses with a difference higher or lower than ( $\pm$ ) 1% (one percent) of the Total land use area, Total construction floor area stated at Article 1 and Appendix 01 of this Agreement then the Two Parties do not have to readjust the House Selling Price (For clarification, including the case of equal to (=) 1%).
  - c. Case Total land use area or Total construction floor area according to the Record of handover of houses with a difference higher or lower than ( $\pm$ ) 1% (one percent) of the Total land use area or Total construction floor area stated at Article 1 and Appendix 01 of this Agreement the selling price of the house shall be adjusted according to the formula below:

$$\text{Adjusted selling price} = \text{Selling price} + (1-80\%) \times \text{Selling price} / \text{Initial land use area} \times (\text{Actual land use area} - \text{Initial land use area}) + (80\% \times \text{Selling price}) / \text{Initial construction floor area} \times (\text{Actual construction floor area} - \text{Initial construction floor area})$$

Note: The adjusted selling price does not include VAT and Maintenance Expenses;

5. Payment of the value of the difference area (if any) as prescribed at Point c, Clause 4 of this Article:
  - On the date of handover of the House, the two Parties will sign the Handover Record to confirm the The total land use area and the total construction floor area have changed compared to the original area in the Contract.
  - In this case, within 05 (five) days from the date of handing over the House, the Parties will sign an appendix to adjust the area and selling price of the House of the Contract.
  - + In case Total land use area or Total construction floor area Actual housing that is larger than 1% (one percent) of Total land use area or Total construction floor area The Buyer shall pay the value of the difference to the Seller within 30 (thirty) days from the date of handing over the House.
  - + In case Total land use area or Total construction floor area actual less than 1% (one percent) of the Total land use area or Total construction floor area The Seller shall pay to the Buyer the value of the difference within 30 (thirty) days from the date of handover of the House.

Note: The ratio of the difference area of the total land use area or the total construction floor area is determined independently, separately and does not add up the difference of these two types of areas. For example: If the total actual land use area is 0.5% different from the total construction floor area and 0.6% of the original area, the selling price of the house shall not be adjusted.

#### **ARTICLE 4. QUALITY OF HOUSING WORKS**

1. The Seller undertakes to ensure the quality of the housing works mentioned in Article 1 of this



Contract in accordance with the approved design and to use the correct (or equivalent) housing construction materials that the two parties have committed to in this Contract.

2. Construction schedule: The two parties agree that the Seller is responsible for carrying out the construction of the house according to the schedule agreed below:

.....

3. The Seller must construct technical and social infrastructure works to serve the housing needs of the Buyer in the Project in accordance with the approved planning, design, contents and schedule of the Project and ensure quality in accordance with regulations, construction standards prescribed by the State.
4. The Seller must complete the construction of infrastructure works to serve the Buyer's essential housing needs at the Project according to the project contents and the approved schedule before the date the Seller hands over the House to the Buyer, including: road system; rainwater drainage system; wastewater drainage system; water supply system; electricity supply system according to the progress of the approved project.

#### **ARTICLE 5. HOUSING FORWARDING**

1. Conditions for delivery and receipt of the house: The handover of the house shall be agreed upon by the two parties when the following provisions are fully met:
  - a. After the Seller completes the construction of the House as prescribed in this Contract.
  - b. The Buyer has fully fulfilled the payment obligations, maintenance expenses and financial obligations related to the receipt of the house up to the time of handover as prescribed in this Contract.

The two Parties agree that, only when the conditions for handing over the House specified in Clause 1, Article 5 of this Contract are fully met, the Seller will incur the obligation to hand over the House to the Buyer with the provisions on the handover time limit in Clause 2, Article 5 below.

2. The Seller will hand over the House to the Buyer on the following dates: ... /.../... (referred to as the "Expected Handover Date").

The handover of the house may be earlier or later than the time specified in this Clause, but must not be too late.... date from the due date of handing over the house to the buyer; The Seller must notify the Buyer in writing of the reason for the delay in handing over the House.

Before the date of handover of the house, it is .... date, the Seller shall send a written notice to the Buyer of the time, place and procedures for handing over the House.

The Seller and the Buyer agree to sign the House handover record according to the Investor's form.

3. The house handed over to the buyer must be in accordance with the approved design; must use the equipment and materials specified in the list of construction materials and equipment agreed upon by the Parties under the Contract.
4. On the date of handover of the house according to the notice, the buyer or the lawful authorized person must come to inspect the actual condition of the house compared to the agreement in this contract, together with the representative of the seller, re-measure the actual floor area of the house and sign the record of house handover.

In case the Buyer or a person legally authorized by the Buyer fails to come to receive the handover of the House according to the Seller's notice within 05 (five) days or comes to inspect but fails to hand over the House without plausible reasons (except for the case agreed at Point g, Clause 1, Article 10 of this Contract), from the due date of handover of the House According to the notice of the Seller, it is considered that the Buyer has agreed and officially received the handover of the House according to the reality and the Seller has fulfilled the responsibility of handing over the House under the Contract, the Buyer is not entitled to state any unreasonable reason for not accepting the handover of the House; such refusal to accept the handover of the House shall be considered as a breach of the Contract by the Buyer and shall be handled in accordance with the provisions of Article 11 of this Contract.

5. From the time the two parties sign the handover record Housing, the Buyer has the full right to use the House and assumes all responsibilities related to the purchased House, including whether the Buyer uses it or has not used it Housing this.

For clarification, from the time of handing over the house, the Buyer must pay fees including but not limited to the following items: Electricity and water use charges; Compulsory fire and explosion insurance premiums (if any, as prescribed by law); Cost of connection and installation of equipment; Fees for management and operation of urban areas and all other applicable taxes and fees (if any) related to housing.

6. At the time of handing over the House, if the Buyer detects that the House has defects or errors compared to the description in the Contract, the Buyer has the right to clearly state the request for repair and remedy of inconsistencies in the Repair Request Form. The Seller shall be responsible for remedying these defects and errors within 30 (thirty) days from the date the Seller signs and certifies the Request for Repair. In case the Buyer's requests for repair and remedy are not in accordance with the technical specifications of the House as described in this Contract, the Seller has the right to refuse to carry out the repair and remedy. The Parties agree that: (i) all defects, errors and damages (if any) to the Housing at the time of handover will be applied in accordance with the provisions on the Housing warranty; (ii) When signing this Contract, the Buyer shall be deemed to have known and understood the Housing. Any issues related to the quality of the Housing shall not be a reason for the Buyer to refuse to accept the handover of the House; (iii) In case the actual difference between the land use area of the House and the floor area of the House is from 02% to 10% compared to the area stated in this Contract is not a reason for the Buyer to refuse to accept the handover of the House, the two Parties shall sign a record of handover of the House with the actual area of the difference and sign an appendix to adjust the Selling Price Houses of this Contract according to that actual area.
7. For the avoidance of doubt, the Parties agree that the Seller reserves the right to use the land/ownership of the House until the time the Buyer has fulfilled all payment obligations as stipulated in this Agreement and the Seller has handed over the House to the Buyer.
8. In case the Buyer fails to complete the procedures for handing over the House, resulting in the inability to fulfill the payment obligations and other obligations as prescribed in the Contract, the Seller has the right to unilaterally terminate the Contract as in case the Buyer delays payment as prescribed in Article 11 of this Contract.

## **ARTICLE 6. HOUSING WARRANTY**

1. The seller shall be responsible for guaranteeing the sold house as agreed upon in the contract and the provisions of the law on housing, other relevant laws and the State's amended and supplemented regulations from time to time.
2. When handing over the House to the Buyer, the Seller must notify and provide the Buyer with 01 copy of the record of acceptance of putting the house into use in accordance with the construction law for the parties to determine the time of warranty of the house.
3. The contents of the house warranty include: repair and remedy of damage to the main structure of the house (beams, columns, ceilings, roofs, walls, cladding, paving, plastering), equipment attached to the house such as the system of doors, fuel supply systems, domestic power supply lines, etc supply electricity for lighting, domestic water supply system, wastewater drainage, remedy cases of tilting, subsidence and subsidence of the house. For other equipment associated with the house, the seller shall carry out the warranty according to the regulations of the manufacturer or distributor.

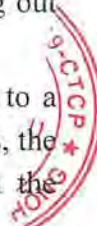
The Seller is responsible for performing the Home warranty by replacing or repairing defective points or replacing equipment of the same type of same or better quality. The warranty by replacement or repair is made only by Seller or a Party authorized by Seller.

4. The Buyer must promptly notify the Seller in writing when the House has damages covered by the warranty. Within 10 days from the date of receipt of the Buyer's notice, the Seller shall be responsible for performing the warranty for damages in accordance with the agreement and in accordance with the provisions of law; The Buyer must create conditions for the Seller to perform the warranty of the House. If the Seller is late in performing the warranty and causes damage to the Buyer, it shall be responsible for compensating the Buyer according to the actual damage incurred.
5. Houses are warranted from the completion of construction and acceptance and put into use for a period of 24 (twenty-four) months. The warranty period of the house is calculated from the time the house has a record of acceptance and put into use in accordance with the law on construction. The warranty period for other equipment associated with the house has the warranty content according to the manufacturer's regulations and the warranty period is the manufacturer's warranty period.
6. The seller fails to provide warranty for the house in the following cases:
  - a. In case of normal wear and tear and depreciation;
  - b. In the event of damage caused by the fault of the Buyer or any other user of the Housing or any other Third Party, including damage caused by the equipment and/or property of the Buyer or of any other Third Party;
  - c. In case of damage due to force majeure events;
  - d. In case the warranty period has expired as prescribed in Clause 5, Article 6 of the Contract;
  - e. The Seller does not receive the notice from the Buyer within 07 (seven) days;
  - f. Cases that are not covered by the warranty as prescribed by law, including equipment and parts attached to the Housing installed or repaired by the Buyer without the consent of the Seller;
  - g. The Seller is not responsible for any damage to property and people arising from:
    - The repair, upgrade, renovation and lease of this house shall be carried out by the Buyer or its persons.



- Violations by other owners or users of Housing in the Project.
- 7. After the warranty period as agreed in Clause 5 of this Article, the repair of damage to the House shall be the responsibility of the Buyer.
- 8. The Seller is not responsible for reimbursing the warranty cost in case the Buyer arbitrarily or asks others to remedy the defect in any case.

#### **ARTICLE 7. ASSIGNMENT OF RIGHTS AND OBLIGATIONS**

1. In case the Buyer wishes to mortgage the purchased house to a credit institution operating in Vietnam before the Buyer is granted the Certificate, the Buyer must notify in advance in writing for the Seller and the Buyer to carry out necessary procedures as prescribed by the credit institution.
2. In case the Buyer has not yet received the handover of the House from the Seller but the Buyer wishes to transfer this Contract to a Third Party, the Parties must strictly carry out the procedures for transferring the Contract in accordance with the law on real estate business. The Seller shall not collect any additional funds for the transfer of the Contract when carrying out the procedures for confirming the transfer of the Contract to the Buyer.
3. The two Parties agree that the Buyer may only transfer the Purchase and Sale Contract to a Third Party when it fully meets the conditions prescribed by the law on real estate business, the Buyer must complete the payment of the due amounts to the Seller as prescribed in the Contract and late interest (if any);
- a. The transferee must be a person who is eligible to sign and perform this Contract in accordance with the provisions of law at the time of receiving the transfer of the Contract;
- b. The assignee agrees to abide by the terms of the Contract and the Appendices attached to this Agreement;
- c. Any amount paid by the Buyer to the Seller up to the time of assignment of the Contract shall not be refunded but shall be transferred to the transferee. Accordingly, all rights, responsibilities and obligations of the Buyer will be transferred to the transferee from the date the Seller signs and confirms the Contract Transfer Document;
- d. The Seller shall not be liable for any taxes, fees, fees and other costs associated with the assignment of the Contract between the Buyer and the assignee.
4. In both cases mentioned in Clause 1 and Clause 2 of this Article, the house buyer or the transferee of the house purchase and sale contract is entitled to the rights and must perform the obligations of the buyer as agreed in this contract.
5. The Seller has the right to refuse to certify the transfer of the Contract in accordance with the provisions of law (if it falls into one of the cases such as the House is in the process of applying for a Certificate, mortgaged to the bank, blocked/prevented by a decision of a competent State agency, etc.).

#### **ARTICLE 8. AGREEMENTS ON COMMON OWNERSHIP IN THE PROJECT AND PRIVATE OWNERSHIP, PROJECT OPERATION MANAGEMENT**

1. Jointly owned and privately owned:
  - a. The Buyer has the right to use the land area attached to the House and has the right to own the purchased House with the information described in Article 1 of the Contract.



- b. The areas and items of construction works are owned by the Seller are: (i) Houses that are not sold or have not been sold in the Project as decided by the Seller from time to time; (ii) Areas used for commercial-service purposes (if any and at the discretion of the Seller from time to time); (iii) Areas of utility works located outside the Resident's private ownership and outside the Common Area and Common Utility Works of the Urban Area.

The Seller has the right to own the areas of houses and construction works under the Seller's own ownership.

- c. Areas and work items in the Project under common ownership of other owners of houses and other construction works in the Project (if any): specified in Appendix 04 of this Contract.

The areas and work items in the Project are under the sole ownership of the Investor but are reserved for common use (if any): as prescribed in Appendix 04 of this Contract.

The Investor, the Buyer and the owners of the work areas in the Project shall have common ownership of the areas under common ownership. The seller, the buyer and other owners of other houses and construction works have the common right to use the area and work items in the project under the sole ownership of the investor but are reserved for common use.

- 2. Public service and utility areas in the Project: are community living areas, common playground areas of the Project and items identified as having the function of public use and service according to the approved planning and design dossiers of the Project. The Seller, the Buyer and other owners (if any) are obliged to pay the cost of using and maintaining the operation of the service areas and public utilities in the Project according to the project operation management regulations.
- 3. The two Parties agree to agree on the level of funding for operation management and operation of common areas and common utility works in urban areas according to the provisions of Appendix 03 and Appendix 04 of this Contract.

## **ARTICLE 9. RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE SELLER**

### **1. Rights of the Seller:**

- a. Ask the Buyer to pay for the purchase Housing in accordance with the agreement in Article 3 and Appendix 02 of the Contract and the interest rate shall be calculated in case the Buyer delays payment according to the schedule agreed in Article 3 and Appendix 02 of this Contract;
- b. Request the Buyer to accept the handover Housing in accordance with the agreed time limit stated in this Contract;
- c. Right to refuse to hand over Housing or hand over the original of the Buyer's Certificate until the Buyer completes the payment obligations as agreed in this Contract;
- d. The right to change construction equipment and materials Housing have equivalent quality value in accordance with the law on construction; in case of change of equipment and finishing materials inside the house, there must be a written agreement with the buyer;
- dd. Unilaterally terminate the house purchase and sale contract as agreed in this Contract;
- e. Request the Buyer to pay fines for breach of the Contract or compensation for damage when violating the agreements subject to fines or compensation in this Contract or under decisions of competent State agencies;

- f. Other rights agreed upon by the two parties:
- (i) To transfer its right to collect debts under the Contract to a Third Party in legal forms without the consent of the Buyer.
  - (ii) To be entitled to request the Buyer to provide all documents, pay fees and charges to carry out procedures for applying for a Certificate to the Buyer in accordance with the provisions of law;
  - (iii) Promulgating the Internal Regulations of Urban Areas; establish a Representative Board or select and sign contracts with management and operation enterprises to manage and operate urban areas.
  - (iv) To have the right to use, have the full right to manage business operation (if any) and collect service use fees for common areas and common utility works of the urban area (to compensate for the cost of management and operation of the urban area);
  - (v) The right to hang the Seller's brand logo or otherwise display the Seller's information in the Urban Area during the duration of the Urban Area's existence without having to pay any cost to any unit or individual owner;
  - (vi) To directly or cooperate with a third party to exploit areas and areas under common ownership and common use of the Urban Area in order to serve the needs of residents in the Urban Area;
  - (vii) Request the Buyer to pay the Urban Area Management Fee as agreed in Appendix 03 of this Contract.
  - (viii) Having full ownership, management, exploitation and business activities of the Seller's own ownership in accordance with the law.
  - (ix) The ownership of the House is reserved until the Buyer fulfills all payment obligations specified in the Contract.
2. Obligations of the Seller:
- a. Provide the Buyer with accurate information about the detailed planning of the Project, the approved housing planning and design;
  - b. Construction of houses and infrastructure works in accordance with the planning, contents of the project dossier and the approved schedule, ensuring that when handing over the house, the buyer can use and live normally;
  - c. Ensure the quality of construction, technical architecture and fine arts of housing in accordance with current regulations, design standards and technical standards;
  - d. Preserving the House during the period when the House has not been handed over to the Buyer; perform the house warranty in accordance with the provisions of this contract and the provisions of law;
  - dd. Handing over the house and legal documents related to the house sold to the buyer within the time limit agreed in this Contract;
  - e. Guiding and supporting the Buyer to sign service use contracts with suppliers of electricity and water, telecommunications, cable television, etc.;
  - g. To pay land use levy and other taxes, charges and fees related to the sale of houses in accordance with law;



- h. Carry out procedures for the competent State agency to issue the Certificate to the Buyer. In this case, the Seller shall notify the Buyer in writing of the submission of relevant documents for the Seller to carry out procedures for requesting the issuance of the Certificate to the Buyer. Within 30 (thirty) days from the date of receipt of the Seller's notice, if the Buyer fails to submit all the documents as notified, it shall be deemed that the Buyer voluntarily goes to carry out the procedures for issuance of the Certificate. When the Buyer voluntarily carries out the procedures for applying for the Certificate, the Seller must support and provide complete legal documents on the The house has been sold to the Buyer.
- i. Assist the Buyer in carrying out mortgage procedures for the purchased house at the credit institution at the request of the Buyer;
- k. To pay fines for breach of the Contract and pay compensation for damage to the Buyer when violating the agreements subject to fines or compensations in this Contract or under decisions of competent State agencies.

#### **ARTICLE 10. RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE BUYER**

- 1. Rights of the Buyer:
  - a. To receive the handover of the houses specified in Article 1 of this Contract with the equipment and materials specified in the list of construction materials agreed upon by the Parties enclosed with this Contract and the housing dossiers in accordance with the agreements in this Contract;
  - b. To park the vehicle in the area under the exclusive ownership of the Buyer;
  - c. Request the Seller to carry out procedures for applying for a Certificate in accordance with law (except for the case where the Buyer voluntarily carries out this procedure as agreed at Point h, Clause 2, Article 9 of this Contract);
  - d. To have the full right to own, use and perform transactions for the purchased houses in accordance with the provisions of law, and at the same time to use the infrastructure services provided by the service enterprises directly or through the Seller after receiving and handing over the houses in accordance with regulations on the use of infrastructure services of the service providers;
  - dd. Receive the Certificate after fully paying 100% of the house purchase price and all taxes, charges and fees related to the house as agreed in this contract and in accordance with law;
  - e. Request the Seller to complete the construction of technical and social infrastructure works in accordance with the approved Project contents and schedule;
  - g. The Seller has the right to refuse to accept the handover of the House if the Seller fails to complete the construction and put into use the infrastructure works to serve the Buyer's essential and normal housing needs in accordance with the agreement in Clause 4, Article 4 of this Contract or in case the land area of the House/floor area of the actual house construction is smaller/larger exceeding 10% (ten percent) of the area stated in this Contract. The refusal to accept the handover of the House in this case shall not be considered as a violation of the conditions for handing over the House of the Buyer to the Seller;
  - h. Request the Seller to support the procedures for mortgage of the house purchased at the credit institution in case the Buyer wishes to mortgage the house at the credit institution in

accordance with the regulations of the credit institution and the provisions of law.

2. Obligations of the Buyer:

- a. Full and timely payment of the house purchase amount as agreed in Article 3 and Appendix 2 of this contract does not depend on whether or not there is a notice of payment for the house purchase of the Seller;
- b. Receive the handover of the house and sign the record of handover of the house as agreed in this contract;
- c. From the date of receipt of the handover of the House, the Buyer is fully responsible for the purchased House (except for cases under the responsibility to ensure the legality and warranty of the House of the Seller) and is responsible for the purchase and maintenance of necessary insurance policies against all risks. damage related to housing and civil liability insurance in accordance with law;
- d. From the date of receipt of the handover of the House, even if the Buyer has not yet put the House into use, the House will be managed according to the Internal Regulations on Management of the Urban Area and the Buyer must comply with the regulations stated in the Internal Regulations on management and use of the Urban Area;
- dd. To pay taxes, fees and charges as prescribed by law that the Buyer must pay as agreed in this Contract;
- e. Payment of service costs such as electricity, water, cable TV, satellite TV, communications, etc. and other taxes and fees arising from the Buyer's demand as prescribed;
- g. To use the house for the right purpose to live in accordance with the law on housing and as agreed in this Contract;
- h. To pay fines for breach of the Contract and compensate the Seller for damage when violating agreements subject to fines or compensations as prescribed in this Contract or under decisions of competent State agencies;
- i. Perform other obligations under decisions of competent State agencies when violating regulations on management and use of houses;
- k. Other obligations as agreed upon by the Parties are as follows:
  - (i) Be solely responsible for any disputes and lawsuits of the Third Party arising from the Buyer's acts related to the conclusion and performance of this Contract as well as in the process of the Buyer's use and disposition of the Housing;
  - (ii) Undertake to fully meet the conditions permitted by the laws of Vietnam to enter into this Agreement and purchase a House;
  - (iii) Provide the Seller with information, documents, dossiers and pay registration fees and charges related to the application for the Certificate to the Buyer in accordance with the provisions of law;
  - (iv) Not to interfere with the use, disposition or transfer of the Seller's own ownership;
  - (v) The Buyer is responsible for paying the Maintenance Fund as prescribed in this Contract to maintain the common areas and equipment in the Urban Area. Paying additional Maintenance Funds in case the Urban Area maintenance fund is insufficient to carry out the maintenance as notified by the Seller or the Management Company from time to

time.

- (vi) When completing the House, the Buyer must not damage the structure, safety and exterior architecture of the House as well as not affect the architecture, aesthetics and characteristics of the Houses and adjacent works. The Buyer will have to pay all design and construction costs related to the completion of the House. During the completion of the house, the Buyer shall be responsible for taking care of its assets, supplies and equipment and must pay the Seller the actual electricity and water usage charges (if any) according to the Seller's notice. At the same time, the Buyer who completes the House must maintain general hygiene, if it damages or causes damage to the property of the Seller or a Third Party, it must restore the status quo or compensate the Seller or the Third Party for damages. The Buyer is not allowed to change or adjust the exterior design and height of the House different from the original design of the House. The Buyer shall not carry out the construction of the House or make renovations or adjustments that affect the architecture and general planning of the whole Project.
- (vii) Fully and punctually pay the fees for management and operation of the urban area as prescribed in this Contract and the Internal Regulations of the urban area;
- (viii) Pay non-agricultural land use tax or other taxes and fees as prescribed by law from the date of handover, regardless of whether the Buyer has received/used the House or has not received/used the House;
- (ix) Comply with the provisions of the Internal Regulations of the Urban Area promulgated by the Investor.
- (x) Submit all dossiers, papers, taxes, fees and registration fees in accordance with the provisions of law and the Seller's notice for the Seller to carry out the procedures for applying for the Certificate for the House.

The Buyer must carry out the procedures for issuance of the Certificate by itself if it fails to fully submit all dossiers, papers, fees and taxes according to the notice and guidance of the Seller to carry out the procedures for issuance of the Certificate within 30 (thirty) days from the due date according to the notice of the Seller. In this case, the Buyer is obliged to pay the Seller the final amount in accordance with the provisions of Appendix 02 of this Contract at the time when the Seller provides all necessary documents for the Buyer to carry out the procedures for applying for the Certificate by itself or the 60th (sixtieth) day from the expiration of the deadline for submitting the dossier to carry out the procedures for issuance The Certificate as prescribed at Point h, Clause 2, Article 9 of this Contract, whichever comes first. If the Buyer is late in paying as prescribed in this Section, Clause 1, Article 11 of the Contract shall apply.

- (xi) Comply with the provisions of this Agreement and other obligations as prescribed by law in force from time to time.

#### **ARTICLE 11. RESPONSIBILITIES OF THE TWO PARTIES AND THE HANDLING OF BREACH OF CONTRACT**

1. The two Parties agreed on the form and method of handling violations when the Buyer delays payment for the purchase of the House:



- a. If it is more than 10 (ten) days from the due date, the purchase price must be paid Housing as agreed in Article 3 and Appendix 02 of this Contract, if the Buyer fails to make payment, the overdue penalty interest will be calculated on the total late payment interest, which is: 0.05%/day (Zero five percent per day) and shall be calculated from the date of payment to the date of actual payment by the Buyer;
- b. During the performance of this Contract, if the total time of late payment of all installments to be paid as agreed in Article 3 and Appendix 02 of this Contract exceeds 60 (sixty) days, the Seller has the right to unilaterally terminate the Contract as agreed in Article 14 of this Contract. The Seller shall send written notice to the Buyer 30 (thirty) days in advance (the "Notice of Termination"). In this case, the Contract will automatically terminate from the 30th (thirtieth) day of the Notice of Termination or another time specified in the Notice of Termination of the Agreement, whichever comes later (the "Termination Date").

In this case from the Date of Termination of the Contract, the Seller is entitled to sell the House to another customer without the consent of the Buyer. Within 15 (fifteen) days from the time the Seller signs the contract for sale and purchase of the House with the new buyer or within 90 (ninety) days from the Date of Termination of the Contract, whichever comes first, the Seller shall refund the amount paid by the Buyer (on a non-interest-free basis) after deducting the following amounts:

- The fine for breach of contract is 10% (ten percent) of the selling price of the house excluding VAT;
- The paid VAT amount;
- All late payment interest as prescribed at Point a, Clause 1, Article 11 of this Contract;
- The brokerage cost of selling the House according to the Seller's sales policy;
- The compensation for damages shall compensate for the losses and expenses incurred by the Seller from the termination of this Contract;

In case the Parties cannot reach an agreement on the total fine and compensation for damage mentioned above, the Parties agree that the total fine and compensation for damage shall be determined as 30% (thirty percent) of the selling price of the house.

2. The two Parties agree on the form and method of handling violations when the Seller delays handing over the House to the Buyer:
  - a. If the Buyer has paid for the purchase Housing on schedule and have fulfilled other due payment obligations as agreed in this Contract but are past 120 (one hundred and twenty) days from the date on which the Seller must hand over Housing as agreed in Article 5 of this Contract but the Seller has not yet handed over Housing to the Buyer, the Seller shall pay the Buyer a penalty for violation with an interest rate of 0.05%/day (Zero five percent per day) on the total amount paid by the Buyer to the Seller and calculated from the date of 121st after the date on which the Seller must hand over the House as agreed in Article 5 to the date of handover by the Seller Housing actual for the Buyer.
  - b. If the Buyer has paid for the purchase Housing on schedule and has fulfilled other due payment obligations as agreed in this Contract but the Seller delays the handover of the House for more than 180 (one hundred and eighty) days from the date on which the House must be handed over as agreed in Article 5 of this Contract (except for the case of delay in handover due to the fault

of the Buyer), the Buyer has the right to continue performing the Contract. This agreement shall be supplemented with an agreement on the time of handing over the new house or unilaterally terminating the contract as agreed in Article 14 of this contract.

In case the Buyer chooses to unilaterally terminate the Contract, within 30 (thirty) days from the date the Contract is terminated, the Seller must refund the entire amount paid by the Buyer (on an interest-free basis) and compensate the Buyer with the following amounts:

- The fine for breach of the Contract is 10% (ten percent) of the total value of this Contract exclusive of VAT;
- Interest on the entire amount paid by the Buyer to the Seller from the 121st day from the Expected Handover Date until the date of termination of the Contract;
- The compensation for damages shall compensate for the losses and expenses incurred by the Buyer from the termination of this Contract.

In case the Parties cannot reach an agreement on the total fine and compensation for damage mentioned above, the Parties agree that the total fine and compensation for damage shall be determined as 30% (thirty percent) of the selling price of the house.

3. In case the house is due for handover according to the notice of the Seller and the house has met the conditions for handover as agreed in this Contract but the Buyer does not accept the handover, then:
  - a. If the Buyer has paid in full and on time as prescribed in Article 3 and Appendix 02 of this Contract, the Buyer shall be deemed to have received the handover and all responsibilities will be fulfilled under this Contract.
  - b. When the Buyer fails to pay in full and on time as prescribed in Article 3 and Appendix 02 of this Contract, the Buyer shall be deemed to be in breach of the Contract, and the Seller has the right to handle according to Clause 1 of this Article. For clarification, in case the Buyer fails to complete the procedures for receiving and handing over the House, leading to the failure to complete the payment obligation as prescribed in the Contract, the Seller has the right to terminate the Contract as in case the Buyer breaches the payment obligation at Point b, Clause 1, Article 11 of this Contract.
4. Other agreements of the Parties:
  - For clarification, in case the Seller delays in handing over the House to the Buyer due to a Force Majeure Event, the provisions of Clause 2, Article 11 of this Contract will not apply. In this case, the handover date will be pushed back by a period of time for the Force Majeure Event to be remedied by the Parties.

## **ARTICLE 12. COMMITMENT OF THE PARTIES**

1. The Seller commits:
  - a. The houses mentioned in Article 1 of this Contract are not sold to other persons and are not prohibited from sale as prescribed by law;
  - b. The house specified in Article 1 of this Contract is built in accordance with the planning, design and approved drawings provided to the Buyer, ensuring the quality and correct construction materials as agreed in this Contract;
2. The Buyer undertakes to:

- a. Have researched and carefully considered information about purchased housing;
  - b. Having been provided by the Seller with copies of the necessary papers, documents and information related to the Housing, the Buyer has carefully read and understood the provisions of this Contract as well as the attached appendices. The Buyer has investigated all issues that the Buyer deems necessary to check the accuracy of such papers, documents and information;
  - c. The amount of purchase of Housing under this Contract is legal, there is no dispute with the Third Party. The Seller shall not be liable for any dispute over the amount paid by the Buyer to the Seller under this Agreement. In case of a dispute over the amount of money for the purchase of this House, this Contract shall still be valid for the Two Parties;
  - d. Provide necessary documents when required by the Seller in accordance with the provisions of law to carry out the procedures for granting the Certificate to the Buyer.
3. The signing of this Contract between the Parties is completely voluntary, not coerced or deceptive.
  4. In case one or more articles, clauses and points in this Contract are declared invalid, invalid or unenforceable by competent State agencies in accordance with current provisions of law, other articles, clauses and points of this Contract shall still be enforceable for the two parties. The two Parties shall agree to amend the articles, clauses and points that are declared invalid or invalid or unenforceable in accordance with the provisions of law and in accordance with the will of the two Parties.
  5. The two Parties commit to strictly implement the agreements specified in this Contract.

#### **ARTICLE 13. FORCE MAJEURE EVENTS**

1. The Parties agree to agree that one of the following cases shall be deemed to be a Force Majeure Event:
  - a. Due to war or natural disasters or changes in the State's legal policies;
  - b. Due to the need to implement decisions of competent State agencies or other cases prescribed by law;
  - c. Due to accidents or illnesses, they are eligible to go to a medical facility for emergency treatment;
  - d. Due to epidemics, fires, riots, floods, earthquakes, other natural disasters, national emergencies, or other events beyond human control.
2. Any mere financial hardship will not be considered a force majeure case.
3. When one of the force majeure cases as agreed upon in Clause 1 of this Article occurs, the party affected by the force majeure case must notify in writing or directly notify the other party within 07 (seven) days from the date of occurrence of the force majeure case (*if there are papers proving the force majeure reasons, the affected party must produce these papers*). The failure of the party affected by force majeure to perform its obligations shall not be considered as a breach of its obligations under the Contract and is not a basis for the other party to have the right to terminate this Contract.
4. The performance of the obligations under the Contract of the Parties shall be suspended during the occurrence of the Force Majeure Event. The Parties shall continue to perform their obligations after the Force Majeure Event is terminated, except for the case specified at Point d, Clause 1,



Article 14 of this Agreement.

#### **ARTICLE 14. TERMINATION**

1. Cases of termination of the Contract:
  - a. The two Parties agree to terminate the Contract in writing. In this case, the two parties shall make a written agreement specifying the conditions and time limit for termination of the Contract;
  - b. The Buyer is late in paying the house purchase price as agreed in Clause 1, Article 11 of this Contract;
  - c. The Seller is late in handing over the House as agreed in Clause 2, Article 11 of this Contract;
  - d. In case the party affected by the irreparable Force Majeure Event continues to perform its obligations within 90 (ninety) days from the date of the occurrence of the Force Majeure Event and the two Parties do not have any other agreement, either Party has the right to unilaterally terminate this Agreement and the termination of this Contract shall not be considered a breach of the Agreement.
2. The handling of consequences due to the termination of the Contract shall comply with the provisions of Clause 1 of this Article:
  - a. If the Contract is terminated under Point a, Clause 1, Article 14 of this Contract, the handling of consequences resulting from the termination of the Contract shall comply with the written agreement of the Parties.
  - b. If the Contract is terminated under Point b, Clause 1, Article 14 of this Contract, the handling of consequences due to the termination of the Contract shall comply with the provisions of Point b, Clause 1, Article 11 of the Contract.
  - c. If the Contract is terminated under Point c, Clause 1, Article 14 of this Contract, the handling of consequences due to the termination of the Contract shall comply with the provisions of Point b, Clause 2, Article 11 of the Contract.
  - d. If the Contract is terminated according to Point d, Clause 1, Article 14 of this Contract, the handling of consequences due to the termination of the Contract shall be carried out as follows: The two Parties shall sign the liquidation of the Contract and return to each other what they have received (on a non-interest basis) and do not have to compensate for any actual damage. The time of repayment is determined within 10 (ten) days from the date of signing the liquidation record of the Contract.

#### **ARTICLE 15. ANNOUNCEMENT**

1. Address for the Parties to receive notices from the other party:
  - a. Address to receive Seller's notifications:  
Company Name : .....  
Address : .....  
Tel : .....
  - b. Address to receive the Buyer's notice:  
Full name of Mr/Mrs. :  
ID card/ID card/ digital passport :

Address (HKTT) :  
Contact Us :  
Telephone :  
Mail/ Zalo :

2. Form of notification between the Parties: In writing sent via email or zalo (according to the registered phone number) or sent by certified mail or sent directly.
3. The recipient of the notification:
  - For the Seller: ....;
  - For the Buyer: Mr. / Mrs.....;

In case the Buyer has 02 (two) or more persons, all references to the Buyer in this Agreement shall mean references to each person of the Buyer. For convenience, the Purchaser's persons hereby agree to authorize the first named person of the Buyer to be an authorized representative to receive notices, claims or correspondence dealing with Seller in connection with this Agreement.

4. Any notices, requests, information, claims arising in connection with this Agreement must be in writing. The two Parties agree that notices, requests and complaints shall be deemed to have been received if they are sent to the correct address, the right name of the recipient of the notice, and the correct form of notification as agreed in Clause 1, Clause 2 and Clause 3 of this Article and within the following time:
  - a. On the date of sending in case the letter is delivered in person and signed by the recipient of the notification;
  - b. On the date the sender receives the fax forwarding notice successfully in case the fax notification is sent;
  - c. On Monday, from the date of affixing the postmark in case of sending the notice by express mail;
  - d. On the date the email is sent successfully if sent by email.
- dd. On the day of delivery, the zalo is successfully sent and there is a notification of receipt.
5. The Parties must notify each other in writing if there is a request for change in the address, form and name of the recipient of the notification; If there is a change in (*address, form and name of the recipient of the notice as agreed upon by the Parties .....*) if the party making the change fails to notify the other party, the party sending the notice shall not be responsible for the failure of the party to make the change to receive the written notice.

## ARTICLE 16. OTHER AGREEMENTS

### 1. Explanation of Terms:

- a. "**House**": means a house including land use rights and construction works associated with such land use rights as stated in Article 1 and Appendix 01 of this Contract.
- b. "**House Sale Price**": means the total amount of House sale determined in Article 2 of this Contract.

- c. **"Certificate"** means a certificate of land use rights and ownership of land-attached assets issued by a competent State agency to the house buyer in accordance with the land law, from time to time.
  - d. **"Contract"**: means this Housing Purchase and Sale Contract and all attached appendices as well as any written amendments and supplements to this Contract made and signed by the two Parties in the course of performance of this Contract.
  - dd. **"Urban Area"**:be .....
  - e. **"Handover Date"**: means the date on which the Seller hands over the House to the Buyer according to the notice as specified in Clause 2, Article 5 of the Contract.
  - g. **"Force majeure events"**: means an event that occurs objectively which neither party or the Parties to this Agreement can foreseeable and irreparable in order to perform its obligations under this Agreement, notwithstanding all necessary and permissible measures. Cases considered as force majeure events are agreed upon by the two parties in detail in Article 13 of this Contract.
  - h. **"Construction floor area"**: is the area specified in Appendix 01 of this Contract.
  - i. **"Land plot area"** means the area calculated according to the outer edge of the land plot boundary.
  - k. **"Internal Regulations of Urban Areas"** means the internal regulations on management and use of the House attached in Appendix 03 of this Contract and all amendments and supplements from time to time in the process of management and use of the House.
  - l. **"Management Fee"** is the charge for management and operation of the residential area, which is specified in detail at Appendix 1 of Appendix 03 of the Contract.
  - m. **"Management Company"** or **"Operation Management Company"** means any organization with full capacity and experience in operation management, selected by the Investor to perform the Management and Operation of the Urban Area through the signing of the Management Contract. In case the Investor directly manages and operates the Urban Area, "Management Company" also means the Investor.
  - o. **"Common Areas and Common Utility Works"** means the common-use areas and common-use utility works of the Urban Area, including the items specified in Appendix 04 of this Contract.
  - p. **"Project"**is.... by ..... as the Investor.
2. The Parties acknowledge and agree that, in case there is an error in the entry of information, data, misarrangement of documents or errors due to calculations during the preparation of the Contract, and the Seller or the Buyer proves that such information and figures are incorrect according to the terms and conditions of the Contract, Appendices and/or relevant documents and agreements that the Parties have signed and agreed on in practice, the other party must approve the adjusted data and information.
  3. The Buyer acknowledges that the issuance of the Certificate to the Buyer and the time of issuance shall be at the discretion of the competent State agencies and that the Seller shall not be liable if the issuance of the Certificate to the Buyer is delayed. The recording of land and housing information in the Certificate issued to the Buyer shall comply with the provisions of



law and the guidance of the competent State agency from time to time.

4. In case the Buyer has 02 (two) or more persons, all references to the Buyer in this Agreement shall mean references to each person of the Buyer and all persons of the Buyer in general. The Seller shall have no obligation to determine the personal obligations of the Buyer or each person under the Buyer to the Seller. Except as otherwise agreed in the Agreement, for convenience, the Buyer's persons hereby agree to authorize the first named person of the Buyer to be the authorized representative to perform transactions with the Seller as well as to receive notices, a claim or correspondence with Seller in connection with this Agreement and Seller does not need to obtain the separate consent of each person and/or all persons belonging to Buyer (except in the case of such representative assigning or unilaterally terminating the Contract or mortgage, guarantee contractual rights for organizations/individuals).
5. This Agreement and all Appendices, its forms (if any) constitute the entire agreement between the Parties and supersede any prior agreements or memorandums, whether oral or written, between the Parties relating to the subject matter of this Agreement. All Appendices to this Agreement, the forms (if any) attached to the Agreement are complementary and non-separable parts of the Agreement and:
  - In case of any conflict between the Contract and the Appendix, the Appendix shall prevail.
  - The Appendices related to the management and use of the Housing shall still apply after the liquidation of the Contract.
6. The Parties confirm that: The contents of this Contract, including additional contents compared to the contract form specified in Decree No. 96/2024/ND-CP dated July 24, 2024 detailing a number of articles of the Law on Real Estate Business, have been agreed upon by the Parties on the basis of Form No. Ic. The contract for purchase and sale of detached houses is in Appendix I attached to Decree No. 96/2024/ND-CP.

#### **ARTICLE 17. DISPUTE RESOLUTION**

In case of disputes over the contents of this Contract, the two Parties shall discuss and settle them through negotiation. In case the two parties fail to negotiate, one of the parties has the right to request the competent court to settle the case in accordance with law.

#### **ARTICLE 18. EFFECTIVE TIME OF THE CONTRACT**

1. This Agreement takes effect from the date of sign.
2. This contract has 18 articles, with ..... page, made into 04 (four) copies and of equal value, the Buyer keeps 01 (one) copy, the Seller keeps 03 (three) copies for archiving, carrying out procedures for payment of taxes, charges, fees and procedures for applying for a Certificate to the Buyer.
3. Enclosed with this Contract is 01 (one) drawing of the house ground design specified in Article 1 of this contract that has been approved, 01 (one) copy of the handover standard, list of house construction materials and other papers (if any).

The appendices attached to this Agreement and the amendments and supplements as agreed upon by the two Parties are inseparable from this Agreement and are effective for both Parties.

4. In case the Parties agree to change the contents of this Contract, it must be made in writing signed by both Parties.

**PURCHASER**

*Acknowledges that it has read, understood  
and  
confirm and agree to the contents of this  
Agreement*

**SELLER**

**APPENDIX 01:**  
**DESCRIPTION OF THE HOUSE – DRAWING DIAGRAM OF THE HOUSE - LIST OF  
HANDED OVER MATERIALS**

*(Enclosed and inseparable from the House Purchase and Sale Contract  
Number: ..... day.....)*

**I. Details and specifications of the Housing:**

1. Housing Address : At.....
2. Housing Type : .....
3. Commercial subdivision : ..... (Named according to the decision of the Investor from time to time)
4. Housing handover standards : (Details according to the list of materials and equipment completed for the house as prescribed in Appendix 1 - this Appendix)
5. Housing Location:
  - Number of Lots according to planning: .....
  - Housing Designation: ..... (Subject to change according to the decision of the Investor from time to time or according to the decision of the competent State Agency when granting the Certificate).
6. Number of floors: ..... floor
7. How to measure the area of the house:.....
  - a. Construction area occupying land: ..... m<sup>2</sup>

**Notes:** It is the area of land occupied by the work on the land lot (The parts of the work, decorative architectural details such as the seno, umbrella, racing roof, welcome roof, steps up and down, door sills, corridors that have complied with the regulations on fire safety and construction safety are allowed not to be included in the land occupied area if they ensure that they do not obstruct the circulation of people, vehicles and do not combine other uses). In case the house has a common wall, it shall be calculated according to the heart of the common wall. The recording of the construction area in the Certificate shall comply with the regulations and guidance of the competent State Agency at the time of issuance of the Certificate.

- b. Construction floor area (provisional): ..... m<sup>2</sup>

**Note:** The construction floor area is the total construction floor area of all floors of the House including the basement area, the semi-basement floor, the mezzanine floor, the attic floor, the tummy roof floor and the staircase area (if these floors are shown in the approved basic design dossier and these floors are among the planned floors). In which:

- The area of the construction floor on the first floor/ground floor: measured from the outer edge of the masonry wall (excluding the foundation neck) or calculated from the center of the dividing wall of the houses, including the area of the courtyard (with a roof) and veranda (with a roof) within the construction scope of the first floor/ground floor.
- The area of the construction floor from the second floor or above (including the area of the ground floor and attic): Measured from the outer edge of the masonry wall or calculated from the center of the wall dividing the houses, including the area of balconies, loggia (if any) and the covered courtyard or veranda (only calculated when the roof is



contiguous or the roof is racing, the roof frills of the attic are located right above the courtyard and verandah).

- Floor area of stair holes, elevator holes, technical boxes: shall be included in the construction floor area.
- The recording of the construction floor area in the certificate of the house shall comply with the provisions of law and the guidance of the local competent agency from time to time.

## **II. DRAWINGS INCLUDED**

(Attached to Appendix 01 of the contract)

- Drawings of the premises design of the house.
- Drawings of the location of the house.

## **III. LIST OF STANDARDS, MATERIALS AND EQUIPMENT HANDED OVER BELONGING TO HOUSES**

(Attachment 1 Attachment 01 of the Contract)

**BUYER**

**SELLER REPRESENTATIVE**



**APPENDIX 02:**  
**HOUSE SELLING PRICE AND PAYMENT SCHEDULE<sup>1</sup>**  
*(Enclosed and inseparable from the House Purchase and Sale Contract*  
*number:..... day.....)*

**I. Selling price of houses:**

The selling price of the house is: ..... VND (In words: .....), calculated according to the formula for taking the unit price of 01 m2 The floor area of the house construction is: ..... VND/m2 multiplied by (x) ..... M2 with the total floor area of the house.

The selling price of the house mentioned above includes:

- (1) The selling price is: ..... VND  
*This includes: The value of land use rights; The value of the built house; The value of urban area infrastructure and other reasonable costs.*
- (2) The Value Added Tax (VAT) is: ..... VND  
*In case the VAT is adjusted according to the regulations of the competent state agency, the selling price of the house shall be adjusted accordingly.*
- (3) Maintenance Budget: ..... VND (Equivalent to ....Selling Price)  
*Maintenance fund means the amount of money that the Buyer is responsible for contributing to serve the maintenance and maintenance of common areas and common utility works as prescribed in this Contract.*

**II. Schedule of payment of house selling price:**

| <b>Đợt TT</b> | <b>Rate (%)</b>                                                  | <b>Payment amount (VND)</b> | <b>Payment Term</b>                                                                                                                                               |
|---------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1             | .... House Selling Price and VAT                                 |                             | Immediately after signing the Purchase and Sale Contract. This amount includes the amount deposited/deposited by the Buyer in advance to the Seller (if any)      |
| 2             | ..... House Selling Price and VAT                                |                             | Within .... months from the date of signing the purchase and sale contract, not later than the date of .....                                                      |
| 3             | .... House Selling Price and VAT                                 |                             | Within .... months from the date of signing the purchase and sale contract, not later than the date of .....                                                      |
| 4             | ..... Selling Price of Housing and VAT and 100% Maintenance Cost |                             | Within .... date from the date of notice of handover of the house (After 06 months from the date of signing the purchase and sale contract, not later than .....) |
| 6             | 5% of the Contract Value                                         |                             | Within .... from the date on which the Seller notifies the Buyer that it has been granted the Certificate of land use rights                                      |

<sup>1</sup> The payment schedule is adjustable according to the approved sales policy.



|             |             |  |                                                                                                                                         |
|-------------|-------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             |             |  | and ownership of land-attached assets or when the Buyer carries out the procedures for applying for the Certificate of House Ownership. |
| <b>Plus</b> | <b>100%</b> |  |                                                                                                                                         |

**BUYER**

**SELLER REPRESENTATIVE**



**APPENDIX 03:**  
**URBAN AREA REGULATIONS**

(Trade name: .....)

(Enclosed and inseparable from the House Purchase and Sale Contract  
number:..... day.....)

**ARTICLE 1: DEFINITIONS AND INTERPRETATION**

- 1.1. **"Urban Area"** means .....
- 1.2. **"House"** means a house attached to the right to use a certain plot of land located in the Urban Area and under the legal ownership of the owner of the house in the Urban Area.
- 1.3. **"Owner"** means any individual who legally owns the Housing; Other construction works (school/medical works; Trade and Service Works); Apartments/commercial and service areas in Apartment Buildings in Urban Areas as prescribed by law.
- 1.4. **"Housing Owner"** means any individual who legally owns a Housing in a Municipal Area
- 1.5. **"Investor"** is.... a company legally established and operating under the laws of Vietnam.
- 1.6. **"Management Company"** means any organization with professional management skills, selected by the Investor to perform the Management and Operation of the Urban Area through the signing of the Management Contract. In case the Investor directly manages and operates the Urban Area, "Operation Management Company" also means the Investor.
- 1.7. **"Resident"** means any individual who has the legal right to reside in the Urban Area, including the Owner and individuals who are living or using the Housing/Other Real Estate Products for a short or long period of time in any of the following forms: Family members of the Owner or maids; Tenants and/or sub-tenants of Housing/Other Real Estate Products; Guests of Owners/tenants/subtenants of Housing/Other Real Estate Products including friends, employees, contractors, or any person present at the Housing/Other Real Estate Products or Urban Area; Any person permitted by the Owner to live, stay or use the Housing/Other Real Estate Products in any way.
- 1.8. **"Management Contract"** means the Contract for the provision of Urban Area Operation Management services signed between the Investor and the Management Company.
- 1.9. **"Owner's Own Share"** is the exclusive ownership of the area of the House/ Other real estate products, including the right to use land attached to the construction of the House / Other real estate products recognized under the use right of the Owner in the Purchase and Sale Contract and the system of equipment for private use in the House / Real Estate Products as detailed in the Purchase and Sale Contract.
- 1.10. **"Private ownership of the Investor"** means works invested and built by the Investor inside the Urban Area, including but not limited to: the area that the Investor has not sold/has not sold, the areas used for commercial - service purposes, offices (if any), utility works/areas outside the common area and the common utility works of the Urban Area and are outside of the Owner's Private Ownership.
- 1.11. **"Common areas and common utility works"** of the Project/Urban Area means the common-use areas and common-use utility works of the Urban Area listed and specified in Appendix 04



of this Contract. These items may change according to the decision and notice of the Investor from time to time.

- 1.12. **"Management fee"** means a fee payable by the Owner under the Purchase and Sale Contract on a monthly basis for the management and operation services of the Urban Area provided by the Investor or the Management Company under the provisions of this Internal Regulation.
- 1.13. **"Urban Area Maintenance Fund"** means the amount of money that the Owners are responsible for contributing to the maintenance and maintenance of items in the Common Area and Common Utility Works of the Urban Area.
- 1.14. **"Rules"** means the Internal Regulations of this Urban Area, including the attached appendices and amendments and supplements promulgated by the Investor from time to time.

## **ARTICLE 2: PURPOSE AND SCOPE OF APPLICATION**

2.1. The rules aim to:

- Enhance the benefits, security and safety of Residents.
- Improve the quality of life of residents.
- Maintain and ensure order and security, environmental sanitation, safety and quality for urban areas.
- Increase the value of houses and other construction works in urban areas.

Depending on actual needs, this Internal Regulation may be amended or adjusted appropriately by the Investor or the Management Company from time to time in accordance with the provisions of law.

2.2. Scope of application:

This Internal Regulation applies to Developers, Owners, Residents, Users and other organizations and individuals related to the management and use of Urban Areas.

## **ARTICLE 3: MANAGEMENT COMPANY**

- 3.1. The Employer will directly or appoint a Management Company to carry out the management and operation of the Common Areas and Common Utility Works of the Urban Area. By signing the Agreement to comply with the Internal Regulations of the Urban Area, the Owner agrees that the Management Company is the highest unit responsible on behalf of the Investor and the Owners. Own, manage and operate the Urban Area.
- 3.2. The Management Company shall carry out the management, operation and exploitation of services in the Urban Area in accordance with the provisions of law, this Internal Regulation and the Management Contract with the Investor.
- 3.3. During the term of the Management Contract, the Management Company may sign sub-contracts with other enterprises to provide management and operation services for the Urban Area; supervise the provision of urban area operation management services for the above-mentioned enterprises to ensure compliance with the signed management contracts.
- 3.4. The Management Company has jobs including:
  - a) Collection: Request, collect and receive all fees payable by Residents in accordance with the provisions of the Contract of Sale and this Bylaws.



- b) Technical management of issues related to common areas and common utility works of urban areas.
- c) Maintenance and upgrade of items in Common Areas and Common Utility Works: Subject to the approval of the Employer, the Management Company shall carry out all necessary works to maintain and upgrade items in Common Areas and Common Utility Works in order to make Residents enjoy better facilities.
- d) Resolution of Requests: Review and resolve all requests, complaints, reports, and correspondence related to the Metropolitan Area.
- dd) Urban Area Decoration: Decorate the Urban Area on holidays and organize festivals or fun activities on holidays.
- e) Drafting of internal rules and regulations: Drafting internal rules and regulations applicable separately for each appropriate area from time to time for the Urban Area in accordance with the provisions of law and must be approved by the Investor.
- g) Inspect and approve in writing the construction technical design for the completion and repair work of the Owner, supervise the completion and repair steps of the Owner.
- h) Ensure that the Owner and User comply with the Internal Rules.
- i) Perform Other Tasks: Perform all other work deemed necessary for Zone Operations Management Urban centers in accordance with law.

#### **ARTICLE 4.- COMPLETION, REPAIR AND DEPOSIT FOR CONSTRUCTION AND REPAIR OF HOUSES/OTHER CONSTRUCTION WORKS IN URBAN AREAS**

##### **4.1. Repair of houses/other construction works in the Urban Area:**

- a) The owner, when constructing and finishing, repairing, refurbishing or renovating other houses/construction works, must fully carry out the procedures for registration of construction and repair with the Management Company/Investor, and at the same time be responsible for guiding and managing workers to comply with the rules, regulations on urban areas during the construction and repair of houses/other construction works.
- b) The construction, completion, repair, renovation or renovation of houses/other construction works shall only be carried out with the written approval of both the Investor and the Management Company.
- c) The completion, repair, refurbishment or renovation of Houses/other construction works shall be regularly inspected by the Management Company or the Investor.

##### **4.2. Deposit to ensure the completion, repair and renovation of houses/other construction works:**

- a) The deposit to ensure the completion, repair and renovation applied to houses in urban areas is 50,000,000 VND (*In words: Fifty million VND*). The construction deposit fee for other construction works in the urban area is specified in the purchase and sale contract.
- b) This deposit will be returned to the Owner after completing the work of completion, repair and renovation of the House and confirmed by the Management Company and the Investor:
  - i) The Resident did not cause any damage or has corrected and compensated for the damage caused to the other party and
  - ii) Residents do not violate any of the Rules.

- iii) Renovation and repair do not affect the exterior and planning architecture of the Urban Area.

## **ARTICLE 5.- CHARGE FOR MANAGEMENT AND OPERATION OF URBAN AREAS**

### **5.1. Urban Area Management Fee:**

- a) The management fee in the first year shall be calculated at the rate specified in Appendix 1 - Appendix 03 of the Contract.
- b) The management fee for the following years may be adjusted in accordance with the reality.
- c) The Urban Area Management Fee applies to Houses/School Buildings/Medical Works/Apartments in Apartment Buildings/Commercial and Service Areas in Apartment Buildings in Urban Areas are specified according to separate and specific fees in the Purchase and Sale Contract of such products.

### **5.2. The Administration Fee is used to pay for services, including:**

- a) Management expenses for the Management Company;
  - b) Electricity and water costs in common areas and common utility works of urban areas;
  - c) Expenses for services to enhance security, order and security to protect the outer perimeter for urban areas;
  - d) Expenses for cleaning, collecting and transporting waste in common areas and common utility works of urban areas;
  - dd) Expenses for taking care of flower gardens, parks and ornamental plants in common areas and common utility works of urban areas;
  - e) Reasonable expenses incurred when the Management Company performs its obligations and any other costs necessary in the management of the Urban Area as prescribed in the Management Contract.
- 5.3 For the avoidance of doubt, the Management Fee contributed by the Owner shall not include: All outstanding taxes and taxes payable in the future, local taxes, land taxes and other amounts payable in relation to each other Housing/Construction shall be paid by the Owner as prescribed. The Owner will have to pay the costs to maintain the operation of the fixed fixtures inside, windows and doors, fences, and open gates,... along with pumping systems, electrical systems, machinery, equipment and accompanying parts or services inside or attached to other Housings/Constructions.
- 5.4 In addition to paying the Urban Area Management Fee, the Owner of the Apartment Apartment/Commercial and Service Area of the Apartment Building located inside the Urban Area is responsible for paying the Apartment Building Operation Management Fee according to the provisions of the Purchase and Sale Contract.

## **ARTICLE 6: URBAN AREA MAINTENANCE FEES**

- 6.1. The Investor must open an account at a credit institution operating in Vietnam to receive the Urban Area Maintenance Fund. The Housing Owner shall be responsible for transferring the part of the Maintenance Fund to be contributed according to the provisions of the Purchase and Sale Contract for the maintenance of the common area and common utility works of the Urban Area. For other Owners in the urban area, they shall be responsible for contributing to the urban area maintenance fund according to the allocation rate of each work and the fee level specified in the purchase and sale contract.

- 6.2. The Urban Area Maintenance Fund shall be used for the maintenance and maintenance of the Common Areas and Common Utility Works of the Urban Area. The Maintenance Fund shall be used to perform the following tasks:
- Maintenance costs of maintenance items;
  - Expenses for inspection of works, machinery and equipment in regular, periodic and irregular maintenance items;
  - Monitoring expenses for maintenance items requiring monitoring;
  - Expenses for quality inspection of maintenance items when necessary;
  - Expenses for repair, replacement and renovation of maintenance items;
  - Expenses for remediation of consequences of natural disasters, storms and floods or other force majeure events for maintenance items;
  - Expenses for selecting contractors for maintenance items;
  - Expenses paid to the audit unit in case of auditing the use of the Annual Maintenance Fund or in case the Representative Board requests an audit for the use of the Maintenance Fund (if any);
  - Other expenses as prescribed by law.
- 6.3. In case the Urban Area Maintenance Fund is used up, the homeowner/owner shall be responsible for paying additional Maintenance Funds according to the plan approved by the Investor according to the allocation rate specified in Clause 6.4 of this Article.
- 6.4. Maintenance Funds for Common Areas and Common Utilities of the Urban Area shall include the Maintenance Funds contributed by the Owners and from the Maintenance Funds contributed by other Owners in the Urban Area according to the Allocation Rate determined as follows:

**Allocation rate = Land use area of 01 construction work or 01 apartment building in the urban area/Total land use area of the entire house and land use area of other owners in the urban area**

Note: The allocation rate is the percentage deducted from the Construction Maintenance Fee or Apartment Maintenance Fee in the Urban Area.

- 6.5. Expenditure principles of the maintenance fund:
- a) The maintenance fund is used to carry out maintenance items in the common area and common utility works of the urban area approved annually by the investor or the residents' representative board (if any).
  - b) Particularly for maintenance items arising outside the plan in the year, it will be paid according to the approval of the Investor.
- 6.6. Management of the Maintenance Fund: The maintenance fund of the Urban Area will be managed by the Investor and deposited into 01 payment account or make a term deposit contract at a bank represented by the Investor on the payment account or deposit contract depending on the Investor's decision from time to time. The investor is allowed to choose a deposit term and a bank with good and safe interest rates.



- 6.7. In the event that the Residents of the Urban Area elect a legal Board of Representatives, the parties agree that the Board of Representatives will appoint 01 member to supervise the management of the Developer's maintenance fund.
- 6.8. The parties agree that: when making transactions from the payment account, the maintenance fund deposit contract must be agreed by the Investor.
- 6.9. Annually, the Investor will audit the revenue and expenditure of the Urban Area maintenance fund by an independent audit unit and report the results to the Representative Board (if any) or the Owners in case there is no Representative Board.

#### **ARTICLE 7: RIGHTS AND RESPONSIBILITIES OF INVESTORS**

- 7.1. The Investor has the right to perform by itself or appoint, select and sign a contract with a qualified Management Company to provide operation management services for the Urban Area.
- 7.2. Access to Construction:
  - The Investor shall have the right to enter and exit the common areas of the Urban Area with all necessary equipment, machinery and materials for the purpose of construction, upgrading and completion of other areas of the Urban Area or the construction of other items in the Urban Area from time to time as the Investor deems necessary.
  - The Investor's right of entry and exit as mentioned above is extended and applies to subcontractors, agents, workers or anyone else authorized by the Employer.
  - During the construction, the Employer shall, from time to time, notify the Residents in writing that the Residents may or may not use part of the Employer during the construction.
  - However, the Investor must ensure that the execution of the above-mentioned works does not interfere with the Investor's right to hold, use and occupy or unreasonably restrict the right to enter and exit the Resident's House.
  - The Employer will be responsible for paying the cost to repair any damage or loss that occurs due to the construction, demolition or other causes during the performance of the work.
- 7.3. Right to install pipes and other services: The Investor shall have the right to build, maintain, install, change, remove, move and renew pipes, cables, sewers and other installations, machinery, rooms and other structures within or part of the Urban Area and the adjacent land area in order to provide public services to the Urban Area or to the adjacent land plots or land plots next to it. Accordingly, the Investor is entitled to grant, permit or be entitled to perform the above-mentioned works under such terms and conditions as the Investor deems necessary.
- 7.4. Directly or through the Management Company, the Management Fee shall be paid by the User in accordance with the terms of this Agreement and the Internal Rules.
- 7.5. To be entitled to stop supplying electricity, water, and other public utility services to houses, works and other areas in the Urban Area, by themselves or requesting the Management Company or the service provider to stop supplying electricity, water and other public utility services if the Owner or User violates this Internal Regulation.
- 7.6. The Investor shall be responsible for keeping maintenance records and other necessary papers, documents and work in accordance with law.
- 7.7. The investor has other rights and obligations as prescribed by law.

## **ARTICLE 8: RIGHTS AND RESPONSIBILITIES OF THE OWNER**

- 8.1. At any time, the Owner may own, exploit and use other houses/construction works or other areas in the Urban Area corresponding to the contents of the Purchase and Sale Contract signed with the Investor and relevant laws.
- 8.2. The Owner must follow and implement all the Rules, terms and limitations set out in the Handbook issued by the Management Company. At the same time, the Owner must also comply with the regulations of the Metropolitan Area while such regulations are still in force and within the scope of such regulations.

## **ARTICLE 9: PRINCIPLES OF LIVING AND USE OF COMMON AREAS**

### **9.1. Use of common areas and common utility works of urban areas:**

- All Residents have equal rights and obligations in the use of Common Areas and Common Utility Works and may only use Common Areas and Common Utility Works in accordance with their functions.
- In order to ensure and maintain the quality of the Common Areas and Common Utility Works, Residents are not permitted under any circumstances and in any form:
  - a) Use or permit the use of Common Areas and Common Utility Works that may interfere with or hinder the lawful use of these works by other Residents.
  - b) Use or permit the use of the Common Areas and Common Utilities for any purpose that is unlawful or damages the reputation of the Municipality or causes trouble, trouble or danger to any other Resident
  - c) Encroaching, using or permitting the use of common areas and common utility works not in accordance with the purposes for which they have been built or permitted according to the Internal Regulations. In particular, it is strictly forbidden for Residents to encroach and use or allow the use of Common Areas and Common Utility Works for any purpose of storing or storing furniture, trading, trading, trading, trading, manufacturing, meeting, entertainment or for any other unauthorized purpose.
  - d) Adjustment or alteration of any part of the Common Area and Common Utility Works for which such change is provided that only responsible persons shall be made.
  - dd) Construction or assembly of any work of any kind above, inside, below or around the Common Areas and Common Utility Works.
  - e) Destroy, commit, or commit any other illegal or unauthorized act towards Common Areas and Common Utility Works.
  - g) Take any action that may increase the sum insured for the Common Area and Common Utilities.
  - h) Loading/overloading into the Urban Area, bringing large trucks and trucks into the Urban Area. The instructions of security personnel must be strictly followed.

### **9.2. Aesthetics, health safety and environmental sanitation:**

In order to ensure and maintain the aesthetics, health safety, environmental sanitation, quality of life as well as improve the value of Urban Areas and Common Areas and Common Utility Works, Residents are not allowed to:

- a) Untidy loading of furniture on sidewalks, walkways or in Common Areas and Public Utility

Works. If the Resident does not comply with this regulation, the furniture placed in the above places will be considered as unowned and will be handled and recovered by the Management Company. All costs of this processing will be borne entirely by the Resident and repaid to the Management Company when requested based on valid payment documents provided by the Management Company.

- b) Affecting other Housing when watering trees, or cleaning or throwing garbage to other Housing premises or to Common Areas and Public Utility Works.
- c) Demolition of existing fences (if any) to replace other fences that lose the overall beauty of the Urban Area, arbitrarily build other works in the residential area.
- d) Sticking or affixing signs, billboards or exhibits around the walls of the House or visible from outside the House or on fences, gates or sidewalks without prior written approval from the Employer or the Management Company.
- dd) Replace the glass or paint the main doors and windows visible from the outside with colors that, in the opinion of the Investor and the Management Company, are contrasting or inconsistent with the general color of the Urban Area or alter any exterior part of the House, affecting the general aesthetics of the Urban Area.
- e) Damage or loss of the aesthetics of the Urban Area, Housing and Public Areas. In particular, Residents are strictly prohibited from marking, drawing, painting, pasting, smearing, sticking posters, advertising, placing signs, or doing anything that is not permitted on the Housing or in Public Areas.
- g) Leave garbage, unsanitary items, sewage or discarded items, or any similar objects in front of or around Housing, sidewalks, walkways, or in public areas. Residents must store garbage, waste or any other similar objects in garbage bags and dispose of garbage at designated places. If garbage is dropped in public areas, it must be swept and cleaned up immediately. It is strictly forbidden to throw garbage indiscriminately or throw garbage through other houses.
- h) Discharge of garbage or any other solid waste into pipes and/or drains, such discharge may cause blockage of the Municipal and/or Housing lines or drains.
- i) Allow pets to defecate, urinate on sidewalks, walkways, or other locations in Public Areas or cause unpleasant odors to other Residents.
- j) Damage, debark, chop, break branches, or otherwise damage any tree/flower or other landscaping in a Public Area.
- k) Carrying, planting or maintaining trees and seeds or altering landscaping in Public Areas and in the Metropolitan Area unless approved by the Developer/Management Company.

9.3. General security and quiet order:

In order to ensure and maintain general security and tranquility for Urban Areas and Common Areas and Public Utility Works, Residents are not allowed to:

- a) Organizing or permitting the organization or brokerage of gambling, prostitution or any other act prohibited by Vietnamese law in urban areas (including in residential areas) or in public areas.
- b) Organizing or permitting the holding of meetings in the house causing disorder, noise and commotion to the surrounding environment.



- c) Causing noise and disorder, playing, quarrelling, fighting at Houses and Common Areas and Common Utility Works.
- d) Committing or having any other acts that affect or disturb or disturb the general security and quiet order for the Urban Area and Common Areas and Common Utility Works, affecting the daily activities, tranquility and peace of other Residents.
- dd) Organizing religious activities that do not comply with the provisions of Vietnamese law and/or are not recognized by law.

The organization of vegetarian ghosts is allowed to be carried out in its own part on the basis of ensuring solemnity, health and civilization in accordance with fine customs and legal regulations.

- 9.4. When there is a visitor and there is a need to stay in the Overnight Accommodation, the Owner is responsible for notifying the Management Company of the personal information of such individual and shall be responsible for all violations of such Resident in accordance with the provisions of this Internal Regulation.

## **ARTICLE 10: PRINCIPLES FOR USING HOUSES**

### **10.1. Housing Use**

In principle, Residents have the right to freely use the space of the House for living, living and entertainment according to reasonable needs. However, Residents are not allowed to:

- a) Using or permitting the use of houses as places of trade, business, trade or production, in contravention of Vietnamese law.
- b) Possessing or permitting the storage of petrol, oil, weapons or other illegal, dangerous, toxic or flammable goods or materials or toxic cultural products inside or outside the premises of the dwelling.
- c) Allowing foul and unpleasant odors to emanate or spread from the Housing that may affect the general environmental hygiene in the Housing Area or may affect or cause trouble to other Residents.

### **10.2. Further repairs or installations:**

- a) Residents are not allowed to open doors, drill walls to the outside, expand, shield, dismantle, build additional walls or other construction works in the premises of houses or common areas and common utility works.
- b) Do not do or take any other act that may change, deform or damage the structure, structure inside or outside the Housing or Common Areas and Common Facilities.
- c) If there is a need for minor repairs or changes, the house owners are entitled to build, change or repair the houses according to the following provisions:
  - All construction, repair and change of the house must be approved in advance by the Management Company. The house owner must submit a written request for approval for repair enclosed with detailed drawings or detailed descriptions of construction, repair and changes to the house to the management company. At the request of the Management Company or the Management Board, the house owner must fully explain detailed information before being approved by the Management Board.
  - Before proceeding with construction, the Housing Owner must make a deposit at the request of



the Management Company/Investor.

- The owner of the house is absolutely not allowed to build items outside the premises of the house, which loses the general beauty of the house, changes the color of the outside of the house. All construction materials and equipment must be gathered inside the premises of the house, must not be unsanitary outside the house, fences and sidewalks.
- Any such repairs and construction are only allowed to be carried out during office hours and must not be carried out on Saturdays, Sundays and public holidays, except for emergencies or with the written approval of the Management Company/Investor.
- d) The Management Company/Investor has the right to request and/or force termination when construction and repair activities adversely affect the structure of the House, the House next to it and/or the Housing Area.
- dd) The Management Company/Investor has the right to access and/or enter and exit the Houses to monitor, inspect and supervise the construction and repair of the Houses or in case of necessity to carry out repair and restoration works of the original status quo of the Houses and the Houses Owners are not allowed to make any unreasonable excuses to refuse such repair or restoration by the Management Company/Investor.

#### 10.3 Parking area:

- a) Residents in the urban area must park their vehicles within the premises of their houses, do not park their vehicles on the paths, sidewalks as well as common areas and common utility works or comply with the regulations notified by the Investor/Management Company from time to time.
- b) When entering the Project area, Urban Area, residents must reduce their speed and drive in accordance with the instructions.
- c) Do not wash your car where water spills out of sidewalks, walkways or spills into public areas or splashes/flows through surrounding Residences.

### **ARTICLE 11.- DISPUTE SETTLEMENT AND HANDLING OF VIOLATIONS**

#### 11.1. Dispute Resolution

- a) Disputes related to the ownership of houses/other works/other areas in the urban area will be settled by the Court or competent State agencies
- b) Disputes related to the right to use in the Urban Area shall be settled on the basis of mediation (Residents themselves mediate or the Management Company shall organize the mediation). If the conciliation cannot be conciliated, it shall be transferred to a competent court for settlement.

#### 11.2. Handling of violations

If the Resident violates one of the provisions of this Internal Regulation, the Management Company after reminding and requesting the Resident to stop the violations, the Investor/Management Company has the right to take one or more of the following measures to prevent the violation and request the Resident to remedy the consequences. compensation for damage incurred to other parties:

- a) Stop providing utilities and services to Residents who violate the Internal Rules, including cleaning services, security and other public services.

- b) Request service providers such as electricity, water, etc. stop providing services to Residents who violate the Internal Rules.
- c) Refusal of warranty obligations as stipulated in the Housing Purchase and Sale Contract for Houses of Residents who violate the Internal Rules.
- d) Fine Residents for violating internal regulations according to the fine level prescribed by the Management Company or the Investor from time to time.
- dd) In case the Resident violates the Internal Rules and does not remedy the consequences, does not compensate for the damage caused to another party, the Management Company will proactively remedy and compensate with funds deducted from the deposit of the violating Resident, if the cost of remedy and compensation exceeds the value of the deposit, The Violating Resident must be responsible for paying additional for that excess cost.
- e) Report violations of the Residents' Rules to the competent authorities for settlement according to law and,
- g) Take other measures in accordance with the provisions of law

## **ARTICLE 12: OTHER PROVISIONS**

### **12.1. Every Resident is responsible for:**

- a) Strictly comply with and implement the guidelines and requirements issued by the Management Company to ensure safety in the process of management and operation of the Urban Area in accordance with the provisions of this Internal Regulation.
- b) Comply with and strictly perform all its obligations under this Internal Regulation and in case of violation, must compensate in accordance with the provisions of Vietnamese law for losses and damages caused to the Investor, the Management Company or other Residents.
- c) Attend all meetings organized by the Investor/Management Company to promptly grasp new information or issues related to the management and operation of Urban Areas and these Internal Regulations.
- d) Apply fire prevention and fighting measures in accordance with the general provisions of Vietnamese law and separate regulations of the Management Company.
- dd) Strictly comply with the provisions of Vietnamese law on temporary residence registration, temporary absence, security order.
- e) Must immediately notify the Management Company of the violations of any Residents or any other events that may adversely affect or cause damage or damage to the Urban Area, Residents and utility works that they know or witness.

### **12.2. Residents' Meetings:**

#### **a) Annual Meeting:**

Annually, the Investor or the Management Company may organize an annual meeting of Residents to collect Residents' opinions on the management and operation of the Urban Area as well as decide on a number of other issues. The Annual Meeting will be notified to Residents at least 30 days in advance. The meeting will be conducted according to the number of Residents in attendance. And the relevant decisions will be adopted when more than 50% of the number of Residents in attendance approves. Residents who do not attend the meeting are still obligated to comply with the decisions adopted by the meeting, including financial matters.



b) Extraordinary Meeting:

- The Investor and the Management Company shall hold an extraordinary meeting to collect opinions and decide on the arising contents in the Urban Area, including but not limited to the following contents:
  - + Remedy serious damage in the Public Sector as a result of a natural disaster.
  - + Neighborhood/neighborhood group meeting: Residents will have the right to attend neighborhood and neighborhood group meetings, participate in contributing opinions on related issues.

12.3. Amendments and updates of the Internal Rules:

The investor is entitled to amend and supplement this Internal Regulation to ensure that the housing area is operated efficiently and the living environment of the Resident constantly improving./.

**BUYER**

**SELLER REPRESENTATIVE**

*Acknowledge read, understood and confirmed  
agree to the contents of this Addendum*

**Appendix 1**

**FEE SCHEDULES APPLICABLE TO  
TOWNHOUSES/VILLAS AT THE PROJECT**

*(Attached to the Internal Regulations of the Urban Area  
(Enclosed and inseparable from the House Purchase and Sale Contract  
number:.....))*

**A. OPERATION MANAGEMENT FEE:**

The Parties agree on the contents of the Management and Operation Fee (hereinafter referred to as the "Management Fee") of the ....., located at..... as follows:

**1. Unit price of management fee (a):**

- a. The unit price of the management fee (a) agreed upon by the parties in the first 12 (twelve) months from the date of handover of the house is specified in Table 1 as follows:

| <b>Table 1. Unit price of management fee</b> |              |                               |                               |
|----------------------------------------------|--------------|-------------------------------|-------------------------------|
| STT                                          | Housing Type | Unit Price Management Fee (a) | Units of Calculation          |
| 01                                           | ....         | .... VND                      | (VND/1 m2 of land used/month) |

- b. The above fee does not include 10% VAT and remains unchanged for 12 (twelve) months. After the end of the first 12 (twelve) month cycle, the Management Fee may be adjusted to suit the actual cost of Management and Operation of the Metropolitan/Project at the time of application.

**c. Calculation formula for management fee:**

**Monthly Management Fee = Unit Price of Management Fee (x) Total Land Area of Housing**  
**(In which, the Total Land Area is the area stated in the Purchase and Sale Contract)**

**2. *Management Fee Payment Cycle (t) and Cyclical Management Fee Value (c):***

- The Parties agree to apply the Management Fee payment cycle of (t) = 12 months and
- The Periodic Management Fee value is (c) = (a) x (t).
- The time of starting the calculation of the Management Fee is: from the date the owner receives the handover of the house (regardless of whether the owner of the house uses the house or not).

**3. *Deadline for payment of Management Fee and late payment penalty:***

- The Buyer is responsible for paying the entire Periodic Management Fee to the Seller or the Management Company (if any) within the first 10 (ten) working days of each Cycle based on the notice of the Seller or the Management Company (if any) after the Buyer receives the handover of the House
- In case the Buyer delays the payment of the Management Fee, it shall be subject to a late payment interest rate of 0.05%/day (not equal to five percent per day) calculated on the amount of late payment by the Buyer until the date the Seller or the Management Company receives full payment from the Buyer. At the same time, the Investor/Management Company has the right to stop or request the service provider to stop the provision of public services, electricity, water and other public utility services until the Owner or the user fully makes such payment after at least 03 (three) working days in advance.

**4. *Purpose of use of the Management Fee:***

The Management Fee is used to perform Management – Operation jobs and services in the Urban Area/Project that the Seller or the Management Company designated by the Seller (if any) provides to the Buyer, including:

- Providing cleaning and sanitation services in common areas and common utility works of urban areas;
- Treatment of garbage, waste and wastewater in common areas and common utility works of urban areas;
- Supply of electricity and water for common areas and common utility works of urban areas;
- Operation, inspection and maintenance of small items in the common area and common utility works of the urban area;
- Providing personnel to perform administrative and security work in the common area and common utility works of the urban area;
- Taking care of trees in common areas and common utility works of the Urban Area;
- Provide other reasonable and necessary services for common areas and common utility works of urban areas.

To avoid misunderstanding, the environmental sanitation service in the common ownership area only serves the cleaning and collection of waste from the current source of waste caused by pedestrians/visitors/vehicles/rainwater overflow/fallen leaves and free-range pets from other places.

For daily household waste, construction waste, hazardous waste... discharged by the house owner, the house owner is required to sign a collection service contract with a functional unit according to the State's regulations (*for example, .....*) without being discharged into the common ownership/common use area of the Housing Area.

**B. DEPOSIT FEE FOR CONSTRUCTION AND REPAIR OF HOUSES:**

- The house owner/house user (authorized by the house owner) when constructing, repairing and renovating the house must make a deposit for the repair and renovation as follows: ..... VND (..... VND).
- Construction fee: The house owner shall pay according to the Internal Regulations on repair and construction of the Urban Area issued by the Investor/Management Company from time to time.

**C. PARKING FEES AT THE OUTDOOR PARKING LOT:**

1. The house owner agrees to the cost of parking a car - for 4-wheel engine up to 09 seats (if parking at the parking lot of the Urban Area) on a monthly basis as follows: ..... VND/vehicle/month – Excluding VAT (In words: .....VND per vehicle for one month);

Note: The parking space at the outdoor parking lot of the Urban Area/Project is under the business management of the Seller/Investor. The arrangement of car parking spaces will be based on the order of registration from top to bottom until all parking spaces are exhausted. In addition, the Seller reserves the right to refuse to accept the second car if the parking lots are no longer available.

2. The above-mentioned parking fee is adjusted to increase by 10% annually and does not exceed the parking price bracket due to ..... announced at the time of adjustment.
3. Some other agreements in case the Buyer parks the car in the basement of the building:
  - The Buyer will pay the parking fee of this month on the 10th to the 20th of the previous month, according to the above fee.
  - In any case, the Seller/Investor is exempt from liability for losses such as damage to the vehicle due to natural disasters/water overflow/fire/flooding, flooding anywhere in the Parking Lot if it is not due to the fault of the Investor but due to storms, thunderstorms, floods, etc. war, riot and other force majeure cases as prescribed by law.
  - The Seller/Investor/Management Company is not responsible for any damage/loss of personal belongings, personal belongings left on/in the vehicle such as (car keys, jewelry, money, etc.) when deposited at the Parking Lot.

**D. OTHER AGREEMENTS:**

- The signing of this Addendum is completely voluntary, not coerced or deceived. The Buyer is responsible for assigning the original copy of this Addendum to the Transferee of the Housing Purchase and Sale Agreement (if any) and the Transferee is responsible for inheriting all rights and obligations specified in this Addendum/Agreement.
- This addendum remains valid even in the event that this Agreement is liquidated./.

**BUYER**

**SELLER REPRESENTATIVE**

*Acknowledge that you have read, understood and*



agree to the contents of this Addendum

**APPENDIX 04**  
**COMMON AREAS AND COMMON UTILITY WORKS**  
*(Enclosed and inseparable from the House Purchase and Sale Contract  
number:.....)*

A. The Parties agree that the Common Area and Common Utility Works for the Project will include the following items:

| STT | CATEGORIES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | NOTES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | <b>1.1.Public areas include: .....</b><br><b>1.2.Sports areas include: .....</b><br><b>Note:</b> (i) The names of the above items and works may be adjusted according to the notice of the Investor/Seller/Urban Area Operation Management Company from time to time; (ii) The collection of fees (if any) in some items will be notified by the Investor/Urban Area Operation Management Company from time to time; (iii) The above-mentioned items will | <ul style="list-style-type: none"><li>- The use of common areas and common utility works will be carried out in accordance with the regulations of the Investor/Urban Area Operation Management Company from time to time.</li><li>- In case according to the provisions of law/approved project legal dossiers, one or several items listed in this section are subject to handover to competent State agencies, the</li></ul> |

|   |                                                                                                                 |                                                                                                                               |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | <i>be built and arranged by the Investor at each appropriate time according to the progress of the Project.</i> | handover, management, operation and use shall be carried out on the basis of documents/decisions of competent State agencies. |
| 2 | The power supply system includes:...                                                                            |                                                                                                                               |
| 3 | Domestic water supply system                                                                                    |                                                                                                                               |
| 4 | Rainwater drainage system                                                                                       |                                                                                                                               |
| 5 | Wastewater Drainage System                                                                                      |                                                                                                                               |
| 6 | Camera system for surveillance and protection                                                                   |                                                                                                                               |
| 7 | Fire Protection System                                                                                          |                                                                                                                               |
| 8 | Urban lighting system                                                                                           |                                                                                                                               |
| 9 | The system of electric vehicle charging stations (if any) according to the layout of the Investor at each time  | - There is a fee as prescribed by the Investor or Service Provider                                                            |

**Note:** (i) For clarification, in case one or several of the above-mentioned items/systems are subject to handover to the competent State agency in accordance with the law and/or according to the approved project legal documents, the Buyer/Owner agrees and authorizes the Investor to carry out the handover procedures on behalf of the Investor at the request of competent State agencies, and at the same time receive reimbursement of investment expenses (if any). Accordingly, the Buyer/Owner authorizes the Investor/Management Company to use this reimbursement (if any) on behalf of the Managing Owners for the maintenance of the Common Areas and Common Utility Works; (ii) The Parties agree that the Common Area and Common Utility Works of the Project may be adjusted and supplemented by the Employer from time to time; (iii) The Investor has the full right to manage and organize the collection of fees for a number of service activities (if any) on the common area and common utility works to compensate for the cost of management and operation of the urban area (for example, fees for hanging billboards, Organizing events,...)

**B. Fee-added works and utilities:**

| STT | Content                                                     | Notes                                                                                               |
|-----|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Outdoor parking lots<br>(may have a roof) in the Urban Area | Fees are collected according to the regulations of the Investor or the Operation Management Company |
| 2   | Swan lake house (Multi-purpose house)                       | Fees are collected according to the regulations of the Investor or the Operation Management Company |

**C. Works and areas under the sole ownership of the Investor:**

- The works and areas under the Investor's own ownership will be invested and constructed by the Investor at its own expense and will not be allocated to the Selling Price of the House, and will be notified by the Investor from time to time.

**D. The Parties agree:**

1. The owners of the areas mentioned in Part A of this Appendix are obliged to pay taxes, charges or other financial obligations (if any) to the State in accordance with law.
2. This Addendum remains in force after the liquidation of the Contract.

---

**BUYER**

*Acknowledges that it has read, understood and  
acknowledges that it agrees to the contents of this  
Addendum*

**SELLER REPRESENTATIVE**



## APPENDIX 05:

### REGULATIONS ON HOUSE REPAIR AND COMPLETION

(Enclosed and inseparable from the House Purchase and Sale Contract

Number: ..... Date .....)

1. The Buyer completes the items inside his House by himself according to "**Design dossier Construction drawings**" has been approved by the Seller. The finishing work is carried out after simultaneously satisfying the following conditions:
  - a) The Buyer has received the handover of the House from the Seller.
  - b) The Seller gives written approval to the completion of the Buyer's House.
  - c) After the Buyer makes a deposit as prescribed to ensure the completion of the construction.
2. Completion construction deposit:

In order to obtain approval for the completion of construction, the Buyer must deposit a cash security deposit for the Seller or the Management Company with the following contents:

  - a) The margin value is: .... VND (..... VND).
  - b) This deposit is used to ensure the repair and restoration of damages occurring during the completion of the house for the pavement, roads, trees, floating works, underground works on the pavement in front of the Buyer's house and to clean up construction waste if the Buyer fails to collect construction waste in accordance with regulations.
  - c) In case the Buyer repairs and restores the damage and cleans up the construction waste in accordance with regulations, this deposit will be refunded to the Buyer.
3. Change the function room location compared to "**Design dossier Construction drawings**":

In case the Buyer changes the location of the functional rooms in the House but does not change the structure of the "**Construction Drawing Design Dossier**", the finishing work of the House shall be carried out according to the "Construction Technical Design Drawing" made by the Buyer for any change and the finishing construction is approved in writing by the Seller or Management Company.
4. Changing the structure of the house:

In case the Buyer changes the structure of the House during the completion process such as: dismantling the current staircase; sealing the current status of the ladder; blocking skylights in the current house; cutting columns/beams/floors in the current state; Supplementing columns/beams/floors to relocate stairs, elevators and skylights indoors must ensure the following conditions:

  - a) The Buyer shall make "Construction Technical Design Drawings" for structural changes and must be approved by the competent State Agency at the time of application for approval.
  - b) The Buyer commits in writing to be responsible for and pay for all damages caused to its House and neighboring works during the construction and completion of the House (with structural changes).
  - c) The buyer is responsible for himself, committing not to complain about lawsuits related to arbitrarily changing the structure of the house, which may lead to the failure to grant Certificates of land use rights and ownership of land-attached assets of Housing.

5. Exterior changes:

- a) The exterior of the house, including the exterior open surfaces, doors, windows, backyard and backyard walls, pavements, terraces, balconies, railings, and roof floors have been completed by the Seller in accordance with the approved design. The Buyer is not entitled to change the shape, size, and color.
- b) In case the Buyer wishes to change the exterior finishing material, the Buyer must notify the Seller in writing for approval but must ensure that the shape, size and color are not changed.

6. Installation of signboards, billboards, panels, posters:

The Buyer is allowed to install signboards, billboards, panels, posters on the wall adjacent to the road, at the location right on the doors to the 1st floor (ground floor); signboards, billboards, panels and posters must ensure:

- a) Dimension: width equal to the width of the outgoing door,  
Height 60 cm
- b) The contents and colors of signboards, billboards, panels and posters must strictly comply with the regulations of the State management agency and the internal regulations of the Housing Area
- c) In case it is necessary to install signboards, billboards, panels or posters other than items (a) and (b) of Clause 6 of this Appendix, the Buyer must notify the Seller for approval.
- d) In case the Buyer arbitrarily installs signboards, billboards, panels or posters not in accordance with the provisions of Items (a) and (b), Clause 6 of this Appendix, the Seller is entitled to dismantle the violating signboards, billboards, panels and posters.

7. Inspection of Housing Finishing Work:

In any case, the completion of the Buyer's Housing must be inspected by the Seller or the Management Company to ensure:

- a) The items in the finishing work are constructed in accordance with the technical design,
- b) Record in record errors/damages occurring during the completion of construction as well as forecast possible incidents after completing the work
- c) Accurately determine the responsibilities of the parties in writing for defects that occur during or after the completion of the completion of the construction

8. Refusal to provide utilities:

In case the Buyer fails to meet or violates the conditions specified in Sections 1, 2, 3, 4, 5, 6 and 7 of this Appendix but still carries out the construction and completion of the House, the Seller has the right to refuse to provide utilities for the completion work. Specifically, as follows:

- a) Refusing to provide entrance for vehicles transporting construction materials, supplies and equipment of the Buyer,
- b) Refusing to grant permission to enter and exit the housing area for contractors, workers and construction participants of the Buyer,
- c) Refuse to grant permission to use sidewalks and roadbeds for the Buyer to gather/unload construction materials and materials and equipment.

9. Disclaimer of Warranty:
  - a) During the Housing Warranty period specified in this Contract, the Seller disclaims warranty liability for defects caused during the completion of the Buyer's Housing for the cases specified in Sections 3 and 4 of this Appendix.
  - b) In case the Buyer violates the conditions specified in Sections 5 and 7 of the Appendix, the Seller disclaims warranty liability for defects within the warranty period that occur due to the completion of the Buyer's House.
10. This Addendum shall remain in force after the liquidation of the Contract.

**BUYER**

*Acknowledges that it has read, understood and  
acknowledges that it agrees to the contents of this  
Addendum*

**SELLER REPRESENTATIVE**



**SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM**  
**Independence – Freedom – Happiness**

**AGREEMENT**

**Etc: Comply with the Internal Regulations of the Urban Area at  
Project.....**

**Housing Number:.....**

**Day:...../...../.....**

Between the following Parties:

**Investor: .....**

- Business registration certificate: .....
- Representative: .. ..... Position: .....
- Address: .....
- Contact phone: .....
- Tax code: .....

**and Landlord: Mr. / Mrs. ....**

ID number/ID card/passport: .....

Permanent residence: .....

Contact address: .....

Telephone:.....

Hereinafter referred to as "**Residents**"

After the Residents have read and understood the Urban Area Regulations of the ..... Project (**Urban Area**), the Parties agree as follows:

1. Residents understand and agree to comply with the obligations of Residents as stipulated in the Internal Regulations of the Urban Area (specified in Appendix 03 of the Purchase and Sale Contract – referred to as "**Rules**") and subsequent amendments and supplements promulgated by the Employer or the Management Company appointed by the Investor.
2. Residents who violate the provisions of the Internal Regulations will be handled according to the handling measures stated in the Internal Regulations and other provisions of law.
3. When transferring the House Purchase and Sale Contract to another party (hereinafter referred to as "**Transferee**"), the Resident is obliged to notify the Transferee of the provisions of the Bylaws. The Transferee must commit to fully comply with the provisions of the Internal Rules and inherit the rights and obligations of the Resident under the contracts/agreements that the Resident has entered into by signing this agreement and the Internal Rules. In case the Transferee fails to commit to the above contents, the Resident is jointly responsible with the Transferee for:
  - a) Obligations of the Resident/Transferee as prescribed in the Bylaws; and
  - b) Issues arising from the performance/non-performance of any obligations of the Resident/Transferee under the Bylaws.

In case the Resident violates the contents mentioned in this Point, the Parties agree that the Investor has the right to apply the measures specified in the Internal Regulations similar to the case of violation of the Internal Regulations of the Resident.

4. The heirs of the House and the transferee of the House are also responsible for fully complying with the provisions stated in the Internal Regulations and this Agreement.
5. The Rules in Appendix 03 of the Agreement are an integral part of this Agreement. The Agreement takes effect from the date of signing and is made into 04 (four) copies, the Owner keeps 01 (one) copy, the Investor keeps 02 (two) copies, and the Management Company keeps 01 (one) copy as a basis for implementation.

**BUYER**

**REPRESENTATIVE OF THE INVESTOR**



---o0o---

---o0o---

No. 08/2025/TT-HDQT

Hai Phong, July 24, 2025

**PROPOSAL**

*(Ref: Remuneration of the Board of Directors, Supervisory Board and Salary of the Board of Management)*

**To: Dear Shareholders of Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company**

- Pursuant to the Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 dated 17/06/2020;
- Pursuant to the Law on Securities No. 54/2019/QH14 dated 26/11/2019; Law No. 56/2024/QH15 dated 29/11/2024 and relevant documents;
- Pursuant to the Charter of Organization and Operation of Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company;
- Based on the requirements of the organization, operation and management of Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company.



The Board of Directors (BOD) respectfully reports to the General Meeting of Shareholders on the remuneration of members of the Board of Directors, the Supervisory Board and the salary of the Board of Management of the Company in the fiscal year 2024 as follows:

Unit: copper

| STT                                              | Name                 | Duty                                         | Remuneration and income<br>(VND/person/year) | Other benefits<br>(VND/person/year) |
|--------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>I. Remuneration of the Board of Directors</b> |                      |                                              |                                              |                                     |
| 1                                                | Do Huu Ha            | Chairman of the Board of Directors           | 120.000.000                                  | Not                                 |
| 2                                                | Nguyễn Thị Hà        | Member of the Board of Directors             | 60.000.000                                   | Not                                 |
| 3                                                | Do Huu Hung          | Member of the Board of Directors             | 60.000.000                                   | Not                                 |
| 4                                                | Pham Hong Dung       | Member of the Board of Directors             | 60.000.000                                   | Not                                 |
| 5                                                | Phan Thi Phuong Thuy | Independent Member of the Board of Directors | 60.000.000                                   | Not                                 |
| <b>II. Remuneration of the Supervisory Board</b> |                      |                                              |                                              |                                     |
| 1                                                | Vu Thi Huyen         | Head of the Supervisory Board                | 60.000.000                                   | Not                                 |



| STT                                           | Name                | Duty                             | Remuneration and income (VND/person/year) | Other benefits (VND/person/year) |
|-----------------------------------------------|---------------------|----------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------|
| 2                                             | Phan Thi Thu Huong  | Members of the Supervisory Board | 36.000.000                                | Not                              |
| 3                                             | Nguyen Hoang Tung   | Members of the Supervisory Board | 36.000.000                                | Not                              |
| <b>III. Income of the Board of Management</b> |                     |                                  |                                           |                                  |
| 1                                             | Hoang Thi Huyen     | General Director                 | 333.800.000                               | Not                              |
| 2                                             | Do Huu Hau          | Deputy General Director          | 1.001.000.000                             | Not                              |
| 3                                             | Do Huu Hung         | Deputy General Director          | 892.774.000                               | Not                              |
| 4                                             | Ho Thi Xuan Hoa     | Deputy General Director          | 157.500.000                               | Not                              |
| 5                                             | Nguyen The Hung     | Deputy General Director          | 157.500.000                               | Not                              |
| 6                                             | Phung Thi Thu Huong | Chief Accountant                 | 526.774.000                               | Not                              |

The Board of Directors respectfully submits to the General Meeting of Shareholders for approval the remuneration for members of the Board of Directors, the Supervisory Board and the Salary of the Board of Management in 2025. The remuneration and salary levels are as follows:

– **Board of Directors:**

Unit: VND

| STT | Object                             | Remuneration/person/year |
|-----|------------------------------------|--------------------------|
| 1   | Chairman of the Board of Directors | 120.000.000              |
| 2   | Member of the Board of Directors   | 60.000.000               |

– **Supervisory Board:**

Unit: VND

| STT | Object                                        | Remuneration/person/year |
|-----|-----------------------------------------------|--------------------------|
| 1   | Head of the Supervisory Board                 | 60.000.000               |
| 2   | Members of the Supervisory Board (Controller) | 36.000.000               |

- **Board of Management:** The salary of the Board of Management is based on the Labor Contract and may change according to the Company's business activities and will be reported at the Annual General Meeting of Shareholders in 2026.

Respectfully submit to the General Meeting of Shareholders for consideration and approval./.

17/1  
3T  
HÀ  
DICI  
HIN  
IGH  
F.PY

**Recipient:**

- As submitted;
- Board Of Directors, Board Of Management, Supervisory Board;
- Archived.



No. 09/2025/TT-HDQT

*Hai Phong, July 24, 2025*

**PROPOSAL**

*(Ref: Approve the Company's investment activities)*

**Dear Shareholders of Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock**

**Company (TCH)**

- Pursuant to the Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 dated 17/06/2020;
- Pursuant to the Law on Securities No. 54/2019/QH14 dated 26/11/2019; Law No. 56/2024/QH15 dated 29/11/2024 and relevant documents;
- Pursuant to the Charter of organization and operation of Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company.



In order to carry out business activities and develop investment projects (real estate projects, infrastructure investment projects, investment projects in all fields), the Board of Directors (BOD) respectfully submits to the General Meeting of Shareholders (AGM) for approval the following contents:

- Approve which the Company may participate in the acquisition of projects or shares of project companies, or participate in investment activities in any form including: auction, bidding and other forms as prescribed by law
- Approve which the Company can contribute capital with the Company's assets (including land use rights, cash or other assets) to establish subsidiaries and associated companies to implement all or part of investment projects.
- Capital sources used for the Company's investment process: From all capital sources owned or legally mobilized by the Company, joint ventures are allowed to invest in projects.
- Regarding the scale of the above-mentioned investment project development activities: There is no limit on the investment value according to all competent authorities (of the Board of Directors, the Board of Management and the General Meeting of Shareholders specified in the Charter and relevant regulations) for each project depending on the potential of each project and within the capacity limit of the Company as well as can be established joint ventures in investment projects.

The General Meeting of Shareholders authorizes the Board of Directors to take the initiative to concretize the procedures according to the above-mentioned contents in the fiscal year 2025 until the date of the 2026 Annual General Meeting of Shareholders and report at the latest General Meeting of Shareholders on the implementation results (if any).

*Respectfully submit to the General Meeting of Shareholders for consideration and approval./.*



**Recipient:**

- As submitted;
- Board of Directors; Board of Management, Supervisory Board;
- Archived.



**CÔNG TY CỔ  
PHẦN ĐẦU TƯ  
DỊCH VỤ TÀI  
CHÍNH HOÀNG  
HUY**

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH HOÀNG  
HUY  
DN: C=VN, L=HẢI PHÒNG, CN=CÔNG  
TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ TÀI  
CHÍNH HOÀNG HUY,  
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:  
0200117929,  
E=TRABT@HOANGHUY.VN  
Reason: I am the author of this  
document  
Location:  
Date: 2025-07-24 12:09:56  
Foxit Reader Version: 9.0.0