

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
BẤT ĐỘNG SẢN CRV
CRV REAL ESTATE
GROUP JSC**

Số: ~~119~~../2025/CRV-CV
No: ~~119~~../2025/CRV-CV

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

Hà Nội, ngày 04 tháng 07 năm 2025
Hanoi, day 04 month 07 year 2025

**CÔNG BỐ THÔNG TIN
INFORMATION DISCLOSURE**

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

1. Tên tổ chức/*Name of organization*: Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV /
CRV Real Estate Group Jsc

- Mã chứng khoán/*Stock code*: CRV

- Địa chỉ/*Address*: Tầng 4, Số 183, Phố Bà Triệu, Phường Hai Bà Trưng, Thành
phố Hà Nội

- Điện thoại liên hệ/*Tel.*: 024.7306.1886 Fax: 024.7306.1886

- E-mail: info@crvgroup.vn

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV công bố thông tin Nghị quyết, Biên bản
Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025 và các tài liệu kèm theo.

*CRV Real Estate Group Joint Stock Company announces the Resolution, Minutes of
the Annual General Meeting of Shareholders for the fiscal year 2025, and attached
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
04/07/2025 tại đường dẫn <http://crvgroup.vn/> /*This information was published on the
company's website on July 04, 2025, as in the link http://crvgroup.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:

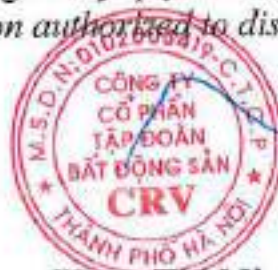
- Nghị quyết, Biên bản Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025 và các tài liệu kèm theo.
Resolution, Minutes of the Annual General Meeting of Shareholders for the fiscal year 2025, and attached documents.

Đại diện tổ chức

Organization representative

Người uỷ quyền công bố thông tin

Person authorized to disclose information



Phạm Thị Minh Trang



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
BẤT ĐỘNG SẢN CRV

---000---

Số: 02/2025/NQ-DHĐCD

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

---000---

Hà Nội, ngày 04 tháng 07 năm 2025

NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2025
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản có liên quan;
- 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 Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV;
- Căn cứ Biên bản Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025 số 02/2025/BB-DHĐCD ngày 04/07/2025 của Công ty cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV.

Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV tổ chức ngày 04/07/2025 tại địa điểm Tầng 4, số 183, phố Bà Triệu, phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Tại thời điểm khai mạc Đại hội, số Cổ đông tham dự là: 52 cổ đông, đại diện cho 555.194.670 cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm tỷ lệ 82,567% số lượng cổ phần có quyền biểu quyết của toàn Công ty.

Đại hội đã nhất trí bầu:

Đoàn chủ tịch gồm các ông/bà:

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

Ban thư ký gồm các ông/bà:

- | | |
|----------------------------|-----------------------------------|
| 1. Bà: Phạm Thị Minh Trang | - Phó Trưởng ban HCNS, Trưởng ban |
| 2. Bà: Phạm Thị Huệ | - Thư ký Công ty, 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 hoạt động của Hội đồng Quản trị năm tài chính 2024 và định hướng hoạt động năm tài chính 2025

(Theo báo cáo số 03/2025/BC-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 04/07/2025)

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

(Theo báo cáo số 02/2025/BC-TGD của Ban Tổng Giám đốc ngày 04/07/2025)

Điều 3. Thông qua báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm tài chính 2024 và kế hoạch công tác năm tài chính 2025

(Theo báo cáo số 01/2025/BC-BKS của Ban Kiểm soát ngày 04/07/2025)

Điều 4. Thông qua tờ trình 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 04/07/2025)



Điều 5. Thông qua tờ trình báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022 đã được kiểm toán

(Theo tờ trình số 05/2025/TT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 04/07/2025)

Điều 6. Thông qua tờ trình phương án phân phối lợi nhuận, chi trả cổ tức năm tài chính 2024

(Theo tờ trình số 06/2025/TT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 04/07/2025)

Điều 7. Thông qua tờ trình thông qua các giao dịch với người có liên quan của Công ty

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

Điều 8. Thông qua tờ trình phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu

(Theo tờ trình số 08/2025/TT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 04/07/2025)

Điều 9. Thông qua tờ trình qua hoạt động đầu tư của Công ty

(Theo tờ trình số 09/2025/TT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 04/07/2025)

Điều 10. Thông qua tờ trình triển khai kế hoạch niêm yết cổ phiếu công ty tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

(Theo tờ trình số 10/2025/TT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 04/07/2025)

Điều 11. Thông qua tờ trình lựa chọn tổ chức kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán/soát xét báo cáo tài chính năm tài chính 2025

(Theo tờ trình số 02/2025/TT-BKS của Ban Kiểm soát ngày 04/07/2025)

Điều 12. Thông qua tờ trình thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Tiền lương của Ban Tổng Giám đốc

(Theo tờ trình số 11/2025/TT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 04/07/2025)

Điều 13. Hiệu lực thi hành

Nghị quyết này gồm 02 trang, có hiệu lực từ ngày ký. Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV có trách nhiệm tổ chức, lãnh đạo Công ty thực hiện các nội dung của bản Nghị quyết này.

Nơi nhận:

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

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Chủ tọa Đại hội



ĐỖ HỮU HẠ



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
BẤT ĐỘNG SẢN CRV**

Số: 02/2025/BB-DHĐCĐ

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

Hà Nội, Ngày 04 tháng 07 năm 2025

BIÊN BẢN

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2025
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV**

Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV

Trụ sở chính: Tầng 4, Số 183, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam. (Địa chỉ hành chính mới từ 01/07/2025: Tầng 4, Số 183, phố Bà Triệu, phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam)

Điện thoại: 024.7306.1886 **Fax:** 024.7306.1886

Giấy ĐKKD số: 0102003419 do Sở kế hoạch và đầu tư Thành Phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21/07/2006; Đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 25/07/2023

Thời gian tổ chức: Từ 8h30 ngày 04 tháng 07 năm 2025

Địa điểm tổ chức: Tầng 4, Số 183, phố Bà Triệu, phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Vào hồi 08h30, ngày 04/07/2025 tại Hội trường Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV, Tầng 4, Số 183, phố Bà Triệu, phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025 (ĐHĐCĐ) của Công ty đã được khai mạc.

A. THÀNH PHẦN THAM DỰ VÀ TÍNH HỢP PHÁP, HỢP LỆ CỦA CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

I. Thành phần tham dự Đại hội

1. Đoàn chủ tịch:

- | | |
|-------------------------|--|
| - Ông Đỗ Hữu Hạ | - Chủ tịch Hội đồng Quản trị, Chủ tọa |
| - Ông Đỗ Hữu Hậu | - Thành viên Hội đồng Quản trị, Thành viên |
| - Bà Phạm Thị Thu Huyền | - Tổng Giám đốc, Thành viên |

2. Ban Thư ký:

- | | |
|--------------------------|-----------------------------------|
| - Bà Phạm Thị Minh Trang | - Phó Trưởng ban HCNS, Trưởng ban |
| - Bà Phạm Thị Huệ | - Thư ký Công ty, Thành viên |

3. Ban kiểm phiếu:

- | | |
|---------------------------|---|
| - Bà Nguyễn Kim Quyên | - Kế toán trưởng, Trưởng ban |
| - Bà Nguyễn Thị Ngọc Trâm | - Nhân viên Ban HCNS Thành viên |
| - Bà Trần Thị Tuyết Mai | - Nhân viên Ban Tài chính Kế toán, Thành viên |

4. Các cán bộ nhân viên Công ty và các Quý cổ đông

II. TÍNH HỢP PHÁP, HỢP LỆ CỦA ĐẠI HỘI

Tại thời điểm khai mạc Đại hội, tổng số cổ đông, đại biểu tham dự Đại hội, cụ thể như sau:

- Số cổ đông có mặt: 52 cổ đông đại diện cho 555.194.670 cổ phần phổ thông
- Số cổ đông được ủy quyền: Không.
- Tổng số cổ phần cổ đông có mặt sở hữu cho 555.194.670 cổ phần phổ thông, tương ứng 555.194.670 phiếu biểu quyết, bằng 82,567% tổng cổ phần có quyền biểu quyết.

Theo quy định tại Điều lệ Công ty và Luật Doanh nghiệp năm 2020, Đại hội cổ đông có đủ điều kiện tiến hành họp theo quy định của pháp luật.

B. NỘI DUNG ĐẠI HỘI

Chương trình nghị sự của cuộc họp ĐHĐCD như sau:

- Báo cáo hoạt động của Hội đồng Quản trị năm tài chính 2024 và định hướng hoạt động năm tài chính 2025;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Ban Tổng Giám đốc năm tài chính 2024 và kế hoạch kinh doanh năm tài chính 2025;
- Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm tài chính 2024 và kế hoạch công tác năm tài chính 2025;
- Tờ trình báo cáo tài chính năm tài chính 2024 đã được kiểm toán;
- Tờ trình báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022 đã kiểm toán;
- Tờ trình phương án phân phối lợi nhuận, chi trả cổ tức năm tài chính 2024;
- Tờ trình thông qua các giao dịch với người có liên quan của Công ty;
- Tờ trình phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu;
- Tờ trình thông qua hoạt động đầu tư của Công ty;
- Tờ trình về việc triển khai kế hoạch niêm yết cổ phiếu của Công ty tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tờ trình lựa chọn tổ chức kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán/soát xét báo cáo tài chính năm tài chính 2025;
- Tờ trình thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Tiền lương của Ban Tổng Giám đốc.

C. DIỄN TIẾN ĐẠI HỘI

I. BÁO CÁO KẾT QUẢ KIỂM TRA TƯ CÁCH CỔ ĐÔNG

Ông Phạm Duy Phương - Trưởng Ban kiểm tra tư cách cổ đông đọc báo cáo kiểm tra tư cách cổ đông như sau:

Thời điểm 8h30 ngày 04/07/2025, tổng số cổ đông, đại biểu cổ đông tham dự Đại hội là 52 người, sở hữu/đại diện sở hữu 555.194.670 cổ phần chiếm 82,567% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

II. ĐẠI HỘI THÔNG QUA BẦU ĐOÀN CHỦ TỊCH, BAN THƯ KÝ, BAN KIỂM PHIẾU, NỘI DUNG ĐẠI HỘI VÀ QUY CHẾ ĐẠI HỘI

Đại hội đã biểu quyết thông qua danh sách Đoàn chủ tịch với tỷ lệ 100% số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.

Đại hội đã biểu quyết thông qua danh sách Ban Thư ký, Ban Kiểm phiếu với tỷ lệ 100% số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.

Đại hội thông qua chương trình nghị sự và quy chế làm việc của Đại hội tỷ lệ 100% số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.

III. PHẦN NỘI DUNG ĐẠI HỘI

Các thành viên Đoàn chủ tịch và Ban Lãnh đạo công ty lần lượt trình bày các nội dung báo cáo, tờ trình như sau:

1. **Báo cáo hoạt động của Hội đồng Quản trị năm tài chính 2024 và định hướng hoạt động năm tài chính 2025**
(Theo báo cáo số 03/2025/BC-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 04/07/2025)
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 02/2025/BC-TGD của Ban Tổng Giám đốc ngày 04/07/2025)
3. **Báo cáo kết quả hoạt động của Ban Kiểm soát năm tài chính 2024 và kế hoạch công tác năm tài chính 2025**
(Theo báo cáo số 01/2025/BC-BKS của Ban Kiểm soát ngày 04/07/2025)
4. **Tờ trình 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 04/07/2025)
5. **Tờ trình báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022 đã được kiểm toán**
(Theo tờ trình số 05/2025/TT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 04/07/2025)
6. **Tờ trình phương án phân phối lợi nhuận, chi trả cổ tức năm tài chính 2024**
(Theo tờ trình số 06/2025/TT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 04/07/2025)
7. **Tờ trình thông qua các giao dịch với người có liên quan của Công ty**
(Theo tờ trình số 07/2025/TT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 04/07/2025)
8. **Tờ trình phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu**
(Theo tờ trình số 08/2025/TT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 04/07/2025)
9. **Tờ trình thông qua hoạt động đầu tư của Công ty**
(Theo tờ trình số 09/2025/TT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 04/07/2025)
10. **Tờ trình triển khai kế hoạch niêm yết cổ phiếu công ty tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh**
(Theo tờ trình số 10/2025/TT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 04/07/2025)
11. **Tờ trình lựa chọn tổ chức kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán/soát xét báo cáo tài chính năm tài chính 2025**
(Theo tờ trình số 02/2025/TT-BKS của Ban Kiểm soát ngày 04/07/2025)
12. **Tờ trình thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Tiền lương của Ban Tổng Giám đốc**
(Theo tờ trình số 11/2025/TT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 04/07/2025)

IV. ĐẠI HỘI THẢO LUẬN

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc Công ty đã tiếp thu các ý kiến và trả lời đầy đủ các câu hỏi của cổ đông. Các cổ đông đã trao đổi, thống nhất cao các nội dung thảo luận của Đại hội.

V. BIỂU QUYẾT THÔNG QUA CÁC NỘI DUNG TẠI ĐẠI HỘI

Kết quả biểu quyết thông qua các báo cáo, tờ trình tại Đại hội như sau:

- Số phiếu hợp lệ: 52 cổ đông, đại diện cho 555.194.670 cổ phần, chiếm 100% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết phiếu;
- Số phiếu không hợp lệ: 0 cổ đông, đại diện cho 0 cổ phần, chiếm 0% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

STT	Nội dung biểu quyết	Kết quả biểu quyết			
1.	Báo cáo hoạt động của Hội đồng Quản trị năm tài chính 2024 và định hướng hoạt động năm tài chính 2025	Tán thành:	555.194.670 / 555.194.670	tỷ lệ:	100%
		Không tán thành:	0 / 555.194.670	tỷ lệ:	0%
		Không có ý kiến:	0 / 555.194.670	tỷ lệ:	0%
2.	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Ban Tổng Giám đốc năm tài chính 2024 và kế hoạch kinh doanh năm tài chính 2025	Tán thành:	555.194.670 / 555.194.670	tỷ lệ:	100%
		Không tán thành:	0 / 555.194.670	tỷ lệ:	0%
		Không có ý kiến:	0 / 555.194.670	tỷ lệ:	0%
3.	Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm tài chính 2024 và kế hoạch công tác năm tài chính 2025	Tán thành:	555.194.670 / 555.194.670	tỷ lệ:	100%
		Không tán thành:	0 / 555.194.670	tỷ lệ:	0%
		Không có ý kiến:	0 / 555.194.670	tỷ lệ:	0%
4.	Tờ trình báo cáo tài chính năm tài chính 2024 đã được kiểm toán	Tán thành:	555.194.670 / 555.194.670	tỷ lệ:	100%
		Không tán thành:	0 / 555.194.670	tỷ lệ:	0%
		Không có ý kiến:	0 / 555.194.670	tỷ lệ:	0%
5.	Tờ trình báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022 đã kiểm toán	Tán thành:	555.194.670 / 555.194.670	tỷ lệ:	100%
		Không tán thành:	0 / 555.194.670	tỷ lệ:	0%
		Không có ý kiến:	0 / 555.194.670	tỷ lệ:	0%
6.	Tờ trình phương án phân phối lợi nhuận, chi trả cổ tức năm tài chính 2024	Tán thành:	555.194.670 / 555.194.670	tỷ lệ:	100%
		Không tán thành:	0 / 555.194.670	tỷ lệ:	0%
		Không có ý kiến:	0 / 555.194.670	tỷ lệ:	0%
7.	Tờ trình thông qua các giao dịch với người có liên quan của Công ty ^(*)	Tán thành:	6.018.816 / 6.018.816	tỷ lệ:	100%
		Không tán thành:	0 / 6.018.816	tỷ lệ:	0%
		Không có ý kiến:	0 / 6.018.816	tỷ lệ:	0%
8.	Tờ trình phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu	Tán thành:	555.194.670 / 555.194.670	tỷ lệ:	100%
		Không tán thành:	0 / 555.194.670	tỷ lệ:	0%
		Không có ý kiến:	0 / 555.194.670	tỷ lệ:	0%

9.	Tờ trình thông qua hoạt động đầu tư của Công ty	Tán thành:	555.194.670 / 555.194.670	tỷ lệ:	100%
		Không tán thành:	0 / 555.194.670	tỷ lệ:	0%
		Không có ý kiến:	0 / 555.194.670	tỷ lệ:	0%
10.	Tờ trình triển khai kế hoạch niêm yết cổ phiếu của Công ty tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh	Tán thành:	555.194.670 / 555.194.670	tỷ lệ:	100%
		Không tán thành:	0 / 555.194.670	tỷ lệ:	0%
		Không có ý kiến:	0 / 555.194.670	tỷ lệ:	0%
11.	Tờ trình lựa chọn tổ chức kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán/soát xét báo cáo tài chính năm tài chính 2025	Tán thành:	555.194.670 / 555.194.670	tỷ lệ:	100%
		Không tán thành:	0 / 555.194.670	tỷ lệ:	0%
		Không có ý kiến:	0 / 555.194.670	tỷ lệ:	0%
12.	Tờ trình thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Tiền lương của Ban Tổng Giám đốc	Tán thành:	555.194.670 / 555.194.670	tỷ lệ:	100%
		Không tán thành:	0 / 555.194.670	tỷ lệ:	0%
		Không có ý kiến:	0 / 555.194.670	tỷ lệ:	0%

(*) Các cổ đông có lợi ích liên quan không được biểu quyết nội dung số 7 là “Tờ trình thông qua các giao dịch với người có liên quan của Công ty”.

VI. THÔNG QUA BIÊN BẢN, NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI

Bà Phạm Thị Minh Trang – Trưởng ban Thư ký Đại hội đọc Biên bản, Nghị quyết đại hội. Đại hội đã biểu quyết thông qua các nội dung của Biên bản, Nghị quyết với tỷ lệ biểu quyết thông qua là 100%.

Biên bản này được lập và thông qua vào hồi 11h30 cùng ngày.

THƯ KÝ ĐẠI HỘI



Phạm Thị Minh Trang

CHỦ TỌA ĐẠI HỘI



Đỗ Hữu Hạ



PHỤ LỤC: DANH SÁCH CỔ ĐÔNG THAM DỰ HỌP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV

STT	Mã cổ đông	Số cổ phần sở hữu	Số phiếu biểu quyết tương ứng
1	CRV001	510	510
2	CRV005	1.530	1.530
3	CRV013	510	510
4	CRV019	714	714
5	CRV023	2.040	2.040
6	CRV031	510	510
7	CRV035	510	510
8	CRV042	510	510
9	CRV052	510	510
10	CRV056	510	510
11	CRV064	510	510
12	CRV068	510	510
13	CRV070	2.142	2.142
14	CRV073	3.570	3.570
15	CRV075	2.040	2.040
16	CRV080	2.652	2.652
17	CRV099	2.040	2.040
18	CRV106	5.100	5.100
19	CRV004	2.346	2.346
20	CRV011	1.938	1.938
21	CRV014	3.162	3.162
22	CRV015	510	510
23	CRV026	1.224	1.224
24	CRV038	1.836	1.836
25	CRV040	408	408
26	CRV061	3.264	3.264
27	CRV063	2.244	2.244
28	CRV066	2.040	2.040
29	CRV067	510	510
30	CRV071	510	510
31	CRV076	510	510
32	CRV086	510	510
33	CRV094	510	510
34	CRV095	2.142	2.142
35	CRV098	1.530	1.530
36	CRV100	612	612
37	CRV104	1.530	1.530
38	CRV111	1.020	1.020
39	CRV057	5.987.910	5.987.910
40	CRV115	56.570.220	56.570.220
41	CRV116	236.470.680	236.470.680
42	CRV117	256.105.272	256.105.272
43	CRV074	1.020	1.020
44	CRV009	612	612
45	CRV069	510	510
46	CRV110	510	510
47	CRV097	510	510



48	CRV078	612	612
49	CRV008	510	510
50	CRV045	510	510
51	CRV072	510	510
52	CRV003	510	510
	Tổng	555.194.670	555.194.670



*Giấy CNĐKDN số 0102003419 do Sở kế hoạch và
đầu tư Thành Phố Hà Nội cấp ngày 21/07/2006;
Đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 25/07/2023*

Hà Nội, ngày 12 năm 06 năm 2023

GIẤY MỜI HỌP

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2025

Kính gửi: Quý cổ đông Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV (CRV)

Hội đồng quản trị (HĐQT) trân trọng kính mời Quý cổ đông tới dự kỳ họp Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên năm tài chính 2025 của CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV với thông tin tổ chức như sau:

- Thời gian họp:** Từ 08h30 ngày 04 tháng 07 năm 2025
- Địa điểm tổ chức:** Tầng 4, Số 183, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội
- Nội dung trình bày, thảo luận và xin ý kiến biểu quyết tại Đại hội:**
Chương trình họp và các tài liệu ĐHĐCĐ được đăng tải trên website của Công ty tại đường link: <https://www.crvgroup.vn/> (Mục quan hệ cổ đông)
- Quý cổ đông/người được ủy quyền đến dự Đại hội vui lòng mang theo và xuất trình các giấy tờ sau:**

(1) CMND/CCCD/Hộ chiếu/ bản sao Giấy CNĐKDN; (2) Thư mời họp; (3) Giấy ủy quyền họp lệ trong trường hợp được ủy quyền tham dự họp;

Quý cổ đông có thắc mắc hoặc cần biết thêm thông tin vui lòng liên hệ với Công ty theo địa chỉ sau:

Bà Phạm Thị Huệ - Đại diện Ban tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2025
CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV

Điện thoại: (84)24.7306.1886

Fax: (84)24.7306.1886

Rất mong Quý Cổ đông thu xếp thời gian đến dự đầy đủ và đúng giờ để đảm bảo cho thành công của Đại hội.

Trân trọng!

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



ĐỖ HỮU HẠ



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
BẤT ĐỘNG SẢN CRV**

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

Giấy CNĐKKD số 0102003419 do Sở Kế hoạch và
Đầu tư Thành Phố Hà Nội cấp ngày 21/07/2006;
Đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 25/07/2023

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

Thời gian tổ chức: Từ 8h30 ngày 04 tháng 07 năm 2025

Địa điểm tổ chức: Tầng 4, Số 183, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Thời gian	Nội dung
8:15 + 8:30	Đón khách và kiểm tra tư cách cổ đông: - Đón tiếp và đăng ký đại biểu; - Phát tài liệu cho cổ đông.
8:30 + 9:00	Khai mạc Đại hội: - Tuyên bố khai mạc; - 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; - Giới thiệu Đoàn chủ tọa và Ban thư ký lên làm việc; - Thông qua Chương trình họp và Quy chế làm việc của Đại hội; - Thông qua ban thư ký và ban kiểm phiếu biểu quyết.
9:00 + 11:00	Đại hội gồm các báo cáo, tờ trình như sau: - Báo cáo hoạt động của Hội đồng Quản trị năm tài chính 2024 và định hướng hoạt động năm tài chính 2025; - Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Ban Tổng Giám đốc năm tài chính 2024 và kế hoạch kinh doanh năm tài chính 2025; - Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm tài chính 2024 và kế hoạch công tác năm tài chính 2025; - Tờ trình báo cáo tài chính năm tài chính 2024 đã được kiểm toán; - Tờ trình báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022 đã kiểm toán; - Tờ trình phương án phân phối lợi nhuận, chi trả cổ tức năm tài chính 2024; - Tờ trình thông qua các giao dịch với người có liên quan của Công ty; - Tờ trình phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu; - Tờ trình thông qua hoạt động đầu tư của Công ty; - Tờ trình về việc triển khai kế hoạch niêm yết cổ phiếu của Công ty tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh; - Tờ trình lựa chọn tổ chức kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán/soát xét báo cáo tài chính năm tài chính 2025; - Tờ trình thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Tiền lương của Ban Tổng Giám đốc.
11:00 + 11:15	Chủ tọa xin ý kiến biểu quyết của cổ đông về các nội dung của Đại hội
Nghỉ giải lao	
11:30 + 11:45	Giải đáp ý kiến thắc mắc của cổ đông
11:45 + 12:00	Bế mạc Đại hội - Đọc Biên bản kiểm phiếu; - Thông qua Biên bản họp và Nghị quyết ĐHĐCĐ; - Tuyên bố bế mạc Đại hội.

Hà Nội, ngày 04 tháng 07 năm 2025

QUY CHẾ LÀM VIỆC
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2025
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV

Để tạo điều kiện thuận lợi cho việc tổ chức và tiến hành Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCD) thường niên năm tài chính 2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV, đồng thời hướng dẫn cho cổ đông tham gia Đại hội và thực hiện quyền biểu quyết trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền, Ban Tổ chức ĐHĐCD thường niên năm tài chính 2025 xin báo cáo ĐHĐCD thông qua Quy chế làm việc tại Đại hội như sau:

I. TRẬT TỰ CỦA ĐẠI HỘI:

1. Cổ đông và/hoặc người đại diện khi vào phòng Đại hội phải ngồi đúng vị trí hoặc khu vực do Ban tổ chức đại hội quy định;
2. Không hút thuốc lá trong Phòng Đại hội;
3. Không nói chuyện riêng, không sử dụng điện thoại di động trong lúc diễn ra Đại hội. Tất cả các máy điện thoại di động phải tắt hoặc không được để chuông.

II. BIỂU QUYẾT THÔNG QUA CÁC VẤN ĐỀ TẠI ĐẠI HỘI:

1. Nguyên tắc:

- Tất cả các vấn đề trong chương trình họp của Đại hội đều phải được ĐHĐCD thảo luận và lấy biểu quyết công khai bằng cách giơ **Thẻ biểu quyết** hoặc bỏ **Phiếu lấy ý kiến** (tùy từng nội dung biểu quyết) đối với tất cả cổ đông và/hoặc Đại diện.
- Thẻ biểu quyết/Phiếu lấy ý kiến được Công ty in, đóng dấu treo và được phát cho Cổ đông/Đại diện cổ đông tại cuộc họp ĐHĐCD. Mỗi cổ đông/đại diện cổ đông được cấp một Thẻ biểu quyết và một Phiếu lấy ý kiến. Trên thẻ biểu quyết/Phiếu lấy ý kiến ghi rõ Mã số cổ đông¹, Số CMND/CCCD/Hộ chiếu/Số Giấy CNĐKDN, Họ và tên, Số phiếu biểu quyết của cổ đông đó (đối với Thẻ biểu quyết) và các nội dung biểu quyết theo Chương trình họp của ĐHĐCD (đối với Phiếu lấy ý kiến).

2. Phương thức biểu quyết:

2.1. Phương thức biểu quyết bằng Thẻ biểu quyết:

- Các cổ đông biểu quyết bằng Thẻ biểu quyết đối với các nội dung:

¹ Mã số cổ đông sẽ do Công ty cấp cho từng cổ đông theo danh sách chốt tại ngày 10/06/2025.

- ✓ Thông qua Biên bản kiểm tra tư cách cổ đông;
- ✓ Thông qua Chương trình họp;
- ✓ Thông qua Danh sách đoàn chủ tịch và Chủ tọa;
- ✓ Thông qua Ban Thư ký và Ban kiểm phiếu Đại hội đồng cổ đông;
- ✓ Thông qua Biên bản họp ĐHĐCD;
- ✓ Thông qua Nghị quyết ĐHĐCD;
- Cách thức thực hiện biểu quyết bằng Thẻ biểu quyết:
 - ✓ Cổ đông và/hoặc Đại diện cổ đông biểu quyết (*đồng ý, không đồng ý, không có ý kiến*) đối với một vấn đề bằng cách trực tiếp giơ Thẻ biểu quyết tại Đại hội;
 - ✓ Khi tiến hành biểu quyết tại Đại hội, các cổ đông biểu quyết *đồng ý* thông qua sẽ giơ Thẻ biểu quyết lên cao. Thành viên Ban kiểm phiếu sẽ đánh dấu Mã số cổ đông và số phiếu biểu quyết tương ứng của từng cổ đông *đồng ý*. Tương tự, theo sự điều hành của Chủ tọa, các cổ đông *không đồng ý* hoặc *không có ý kiến* sẽ lần lượt giơ Thẻ biểu quyết;
 - ✓ Ngay sau khi hoàn thành phần Biểu quyết thông qua các nội dung được trình bày tại Đại hội, Ban Kiểm phiếu sẽ tiến hành kiểm phiếu và công bố kết quả kiểm phiếu trước toàn Đại hội.

2.2. Phương thức biểu quyết bằng Phiếu lấy ý kiến:

- Các cổ đông biểu quyết bằng Phiếu lấy ý kiến đối với các nội dung:
 - ✓ Báo cáo hoạt động của Hội đồng Quản trị năm tài chính 2024 và định hướng hoạt động năm tài chính 2025;
 - ✓ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Ban Tổng Giám đốc năm tài chính 2024 và kế hoạch kinh doanh năm tài chính 2025;
 - ✓ Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm tài chính 2024 và kế hoạch công tác năm tài chính 2025;
 - ✓ Tờ trình báo cáo tài chính năm tài chính 2024 đã được kiểm toán;
 - ✓ Tờ trình báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022 đã kiểm toán;
 - ✓ Tờ trình phương án phân phối lợi nhuận, chi trả cổ tức năm tài chính 2024;
 - ✓ Tờ trình thông qua các giao dịch với người có liên quan của Công ty;
 - ✓ Tờ trình phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu;
 - ✓ Tờ trình thông qua hoạt động đầu tư của Công ty;
 - ✓ Tờ trình về việc triển khai kế hoạch niêm yết cổ phiếu của Công ty tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh;
 - ✓ Tờ trình lựa chọn tổ chức kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán/soát xét báo cáo tài chính năm tài chính 2025;
 - ✓ Tờ trình thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Tiền lương của Ban Tổng Giám đốc.
- Cách thức thực hiện biểu quyết bằng phiếu lấy ý kiến:

- ✓ Cổ đông và/hoặc Đại diện cổ đông tích (X) vào ô Tán thành/không tán thành/không có ý kiến đối với vấn đề cần lấy biểu quyết được ghi trong Phiếu lấy ý kiến; Ký và ghi rõ họ tên vào phiếu biểu quyết.
- ✓ Sau khi hoàn thành, cổ đông và/hoặc đại diện cổ đông bỏ phiếu vào một trong các hòm phiếu đặt ở phía trên hội trường.
- ✓ Sau khi đảm bảo tất cả cổ đông và/hoặc đại diện cổ đông tham gia ĐHĐCD đã bỏ phiếu xong, Ban kiểm phiếu sẽ tiến hành kiểm phiếu và công bố kết quả kiểm phiếu trước toàn Đại hội.

3. Thể lệ biểu quyết:

- 3.1. 01 (một) cổ phiếu phổ thông tương ứng với 01 (một) phiếu biểu quyết.

Tại ngày chốt danh sách cổ đông (ngày 10/06/2025), tổng số cổ phần của công ty là 672.416.640 cổ phần phổ thông, tương đương 672.416.640 phiếu biểu quyết.

- 3.2. 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.
- 3.3. 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.
- 3.4. 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.

III. THẢO LUẬN TẠI ĐẠI HỘI:

1. Nguyên tắc:

- Việc thảo luận chỉ được thực hiện trong thời gian quy định và thuộc phạm vi các vấn đề trình bày trong Chương trình ĐHĐCD;
- Cổ đông có ý kiến phát biểu phải đăng ký nội dung vào Phiếu đặt câu hỏi và chuyển cho Ban Thư ký Đại hội;
- Ban thư ký Đại hội sẽ sắp xếp các Phiếu đặt câu hỏi của cổ đông theo thứ tự đăng ký và chuyển lên cho Đoàn chủ tịch.

2. Trả lời ý kiến thắc mắc của cổ đông:

Trên cơ sở Phiếu đặt câu hỏi của cổ đông do Ban Thư ký tập hợp, sắp xếp và trình lên Đoàn chủ tịch, Chủ tọa hoặc thành viên do Chủ tọa chỉ định sẽ giải đáp các ý kiến thắc mắc của cổ đông.

IV. TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ TỌA:

1. Điều khiển đại hội theo đúng nội dung chương trình nghị sự, các thể lệ quy chế được Đại hội

- thông qua. Chủ tọa làm việc theo nguyên tắc tập trung dân chủ và quyết định theo đa số;
2. Hướng dẫn Đại hội thảo luận, lấy ý kiến biểu quyết các vấn đề nằm trong nội dung chương trình họp của Đại hội và các vấn đề có liên quan trong suốt quá trình Đại hội;
 3. Giải quyết các vấn đề nảy sinh trong suốt quá trình Đại hội.

V. TRÁCH NHIỆM CỦA BAN THƯ KÝ:

1. Ghi chép đầy đủ, trung thực toàn bộ nội dung diễn biến Đại hội và những vấn đề đã được các cổ đông thông qua hoặc còn lưu ý tại Đại hội vào Biên bản họp Đại hội;
2. Soạn thảo các Nghị quyết về các vấn đề đã được thông qua tại Đại hội.

VI. TRÁCH NHIỆM CỦA BAN KIỂM PHIẾU:

1. Xác định chính xác kết quả biểu quyết của cổ đông về các vấn đề thông qua tại Đại hội;
2. Nhanh chóng thông báo cho Ban Thư ký kết quả biểu quyết;
3. Xem xét và báo cáo Đại hội những trường hợp vi phạm thể lệ biểu quyết hoặc đơn thư khiếu nại về kết quả biểu quyết.

VII. BIÊN BẢN HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG:

Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông phải được đọc và thông qua trước khi bế mạc Đại hội. Trên đây là toàn bộ quy chế làm việc của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV. Ban Tổ chức Đại hội kính trình ĐHĐCD xem xét thông qua.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- ĐHĐCD;
- HĐQT, BTGD, BKS;
- Lưu TH.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



ĐÓ HỮU HẠ

BÁO CÁO
HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM TÀI CHÍNH 2024
VÀ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM TÀI CHÍNH 2025

Kính gửi: Quý vị Cổ đông Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV

Trước tiên xin thay mặt Hội đồng quản trị (HDQT) Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV, tôi xin chào mừng toàn thể các Quý vị cổ đông về tham dự Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025 của Công ty ngày hôm nay.

Kính thưa toàn thể Đại hội.

Trong bối cảnh nền kinh tế thế giới nói chung cũng như Việt Nam nói riêng có nhiều biến động, chịu nhiều ảnh hưởng tiêu cực từ các xung đột quốc tế, Ban lãnh đạo và toàn thể cán bộ công nhân viên Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV đã không ngừng nỗ lực trong mọi mặt hoạt động. Bằng việc đầu tư trong lĩnh vực kinh doanh Bất động sản, trong năm tài chính 2024 Công ty đã đạt được những kết quả đáng ghi nhận: Tổng doanh thu hợp nhất đạt 2.194,9 tỷ đồng và lợi nhuận hợp nhất trước thuế đạt 612,5 tỷ đồng.

Sau đây, thay mặt HDQT tôi xin báo cáo với Đại hội về kết quả hoạt động của HDQT trong năm tài chính 2024 và định hướng hoạt động năm tài chính 2025 như sau:

Hội đồng quản trị chúng tôi gồm có 05 thành viên:

1. Ông Đỗ Hữu Hạ - Chủ tịch HDQT
2. Ông Đỗ Hữu Hậu - Thành viên HDQT
3. Ông Nguyễn Văn Thu - Thành viên độc lập HDQT
4. Ông Đặng Tuấn Vũ - Thành viên độc lập HDQT
5. Ông Lê Duy Phi - Thành viên độc lập HDQT

Các thành viên HDQT cùng Ban Tổng Giám đốc Công ty đã tích cực phối hợp làm việc để thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh năm tài chính 2024 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, cụ thể như sau:

I. Báo cáo Hoạt động của HDQT năm tài chính 2024

Các thành viên HDQT đã tích cực phối hợp, hỗ trợ Ban Điều hành trong quá trình hoạt động kinh doanh của Công ty. HDQT 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 tài chính 2024, HDQT đã đưa ra các quyết định kịp thời về chiến lược, kế hoạch phát triển và kế hoạch kinh doanh của Công ty.

1.1. 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. Tất cả các thành viên của HĐQT đều tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT với tỷ lệ 100%. Nội dung các cuộc họp và Nghị quyết của HĐQT như sau:

	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	07/2024/NQ-HĐQT	09/05/2024	Thông qua hoạt động của Ban Kiểm toán nội bộ
2	08/2024/NQ-HĐQT	15/05/2024	Triệu tập ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2024
3	09/2024/NQ-HĐQT	04/06/2024	Triển khai kế hoạch niêm yết cổ phiếu của CRV tại HOSE
4	10/2024/NQ-HĐQT	28/09/2024	Báo cáo kết quả hoạt động 6 tháng đầu năm tài chính 2024 và kết quả hoạt động 6 tháng cuối năm tài chính 2024
5	11/2024/NQ-HĐQT	06/11/2024	Thông qua giao dịch với ngân hàng thương mại
6	12/2024/NQ-HĐQT	27/11/2024	Thông qua một số nội dung liên quan đến dự án công ty tại 275 Nguyễn Trãi, Thanh Xuân, Hà Nội
7	01/2025/NQ-HĐQT	16/01/2025	Thông qua việc tạm ứng cổ tức năm tài chính 2024 bằng tiền
8	02/2025/NQ-HĐQT	17/01/2025	Bổ nhiệm lại kế toán trưởng
9	03/2025/NQ-HĐQT	23/01/2025	Triệu tập họp ĐHĐCĐ bất thường lần 1 năm tài chính 2024

1.2. Kết quả giám sát đối với Ban điều hành

Hội đồng quản trị đánh giá trong năm tài chính 2024 vừa qua Bà Phạm Thị Thu Huyền – Tổng Giám đốc Công ty đã 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 các 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 Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị chỉ đạo như sau:

- Công tác phát triển kinh doanh: Duy trì vận hành tốt các hoạt động cốt lõi của công ty. Thực hiện tốt công tác quản lý các tòa nhà đã đi vào sử dụng, đẩy

nhấn mạnh tiến độ hoàn thành các dự án đang triển khai, mở rộng hoạt động đầu tư thông qua các công ty con.

- Công tác sự kiện của cổ đông: Tổ chức thành công kỳ Đại hội đồng cổ đông thường niên, Tổ chức thành công kỳ Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1.
- Công tác kiểm toán nội bộ: Công ty đã thực hiện đầy đủ công tác kiểm toán nội bộ theo quy định.

1.3. Báo cáo hoạt động của từng thành viên HĐQT

TT	Thành viên HĐQT	Phân công nhiệm vụ và báo cáo kết quả hoạt động của từng TV.HĐQT trong năm tài chính 2024
1	Ông Đỗ Hữu Hạ - Chủ tịch HĐQT	Điều phối chung các hoạt động và công việc của HĐQT. Xây dựng định hướng chung, phân công tổ chức công việc tới từng thành viên HĐQT.
2	Ông Đỗ Hữu Hậu - Thành viên HĐQT	Hoàn thành các hoạt động theo chức năng và phân công của HĐQT và trong phạm vi các công việc liên quan về hoạt động đầu tư, kinh doanh của Công ty.
3	Ông Nguyễn Văn Thu - Thành viên độc lập HĐQT	Hỗ trợ và giám sát các hoạt động của HĐQT nhằm đảm bảo tính tuân thủ hoạt động của HĐQT đúng theo quy định pháp luật và Điều lệ công ty.
4	Ông Lê Duy Phi - Thành viên độc lập HĐQT	Hỗ trợ và giám sát các hoạt động của HĐQT nhằm đảm bảo tính tuân thủ hoạt động của HĐQT đúng theo quy định pháp luật và Điều lệ công ty.
5	Ông Đặng Tuấn Vũ - Thành viên độc lập HĐQT	Hỗ trợ và giám sát các hoạt động của HĐQT nhằm đảm bảo tính tuân thủ hoạt động của HĐQT đúng theo quy định pháp luật và Điều lệ công ty.

1.4. Báo cáo về thù lao của HĐQT

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

- Chủ tịch HĐQT: 120.000.000 đồng/người/năm.
- Thành viên HĐQT: 60.000.000 đồng/người/năm.

1.5. 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, việc thực hiện đầu tư và thực hiện các giao dịch này đã được Công ty thực hiện công bố thông tin đầy đủ, các hoạt động này là các hoạt động kinh doanh, đầu tư thông thường, đem lại lợi ích Công ty trong ngắn và dài hạn, chi tiết như sau:

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH)	Công ty mẹ	Thuê văn phòng từ tháng 07/2024 đến tháng 07/2025

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
			của TCH với số tiền là 700.657.200 đồng (chưa bao gồm thuế VAT)
2	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	Công ty con	Nhận cổ tức còn lại năm 2023 và tạm ứng cổ tức năm 2024 của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc tổng giá trị 764.358.000.000 đồng
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH)	Công ty mẹ	Tiền lãi vay phát sinh với TCH số tiền là 24,48 tỷ đồng
4	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	Công ty con	Tiền lãi vay phát sinh với Nhà Đại Lộc số tiền là 65,40 tỷ đồng
5	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	Công ty con	Trả tiền vay cho Nhà Đại Lộc số tiền là 207,8 tỷ đồng
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH)	Công ty mẹ	Tạm ứng cổ tức năm tài chính 2024 cho TCH số tiền 171,59 tỷ đồng
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy (HHS)	Công ty con của Công ty mẹ	Tạm ứng cổ tức năm tài chính 2024 cho HHS số tiền 158,44 tỷ đồng
8	Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	Công ty con của Công ty mẹ	Tạm ứng cổ tức năm tài chính 2024 cho Hoàng Giang số tiền 37,90 tỷ đồng

II. Kế hoạch hoạt động của HĐQT trong năm tài chính 2025

Năm tài chính 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:

2.1. 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 tài chính 2025 và các năm tiếp theo là an toàn - hiệu quả - bền vững.

2.2. 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 qua công ty con tập trung vào phân khúc nhà ở cho nhu cầu ngày càng tăng cao tại Thành phố Hải Phòng.

2.3. 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 cổ đông.

2.4. 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 Hội đồng quản trị của Thành viên độc lập HĐQT trong năm tài chính 2024

Trong năm tài chính 2024, Hội đồng quản trị (HĐQT) Công ty cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV có 5 thành viên, trong đó có 3 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 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 tổng hợp báo cáo đánh giá của các ông Nguyễn Văn Thu, ông Đặng Tuấn Vũ, ông Lê Duy Phi, Thành viên độc lập Hội đồng quản trị về hoạt động của HĐQT và kết quả giám sát hoạt động của Giám đốc và Ban Điều hành trong năm tài chính 2024.

3.1. 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 tài chính 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 Tổng giám đốc để kịp thời hỗ trợ Ban Tổng giám đốc trong tiến trình vận hành Công ty, thực hiện tốt việc giám sát và kiểm soát công tác điều hành.

3.2. 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 các hoạt động của HĐQT Công ty trong năm tài chính 2024 và kế hoạch hoạt động của HĐQT trong năm tài chính 2025.

Cuối cùng, Tập thể HĐQT xin gửi tới toàn thể Quý cổ đông lời chúc sức khỏe, hạnh phúc và thịnh vượng, chúc Đại hội thành công tốt đẹp.

Nơi nhận:

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

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH
CÔNG TY
CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN
BẤT ĐỘNG SẢN
CRV
THÀNH PHỐ HÀ NỘI
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 gửi: Quý vị Cổ đông CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV

Được sự chỉ đạo tích cực, sát sao của Hội đồng Quản trị, trong năm vừa qua, Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện việc điều hành hoạt động của Công ty nhằm đảm bảo thực hiện đúng các định hướng sản xuất kinh doanh mà Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông đã thông qua; đảm bảo điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty theo đúng quyền hạn quy định trong Điều lệ Công ty.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc, 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 Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV như sau:

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

Năm 2024, trong bối cảnh nền kinh tế thế giới nói chung cũng như Việt Nam nói riêng tiếp tục chịu nhiều ảnh hưởng tiêu cực từ các xung đột quốc tế và chính sách thắt chặt tiền tệ tại các nước phát triển nhằm kiềm chế lạm phát và xu hướng thu hẹp tiêu dùng. Tại Việt Nam, động lực tăng trưởng kinh tế chưa khởi sắc, hệ thống doanh nghiệp tiếp tục gặp nhiều khó khăn.

Trong giai đoạn khó khăn của nền kinh tế, Công ty và các công ty trong hệ thống đã nỗ lực vượt khó để đạt được kết quả kinh doanh tích cực. Đối với hoạt động kinh doanh hợp nhất, tình hình chung về hoạt động kinh doanh bất động sản của công ty con được duy trì và đạt hiệu quả khá tốt, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ và lợi nhuận sau thuế hợp nhất năm tài chính 2024 lần lượt đạt 2.194,9 tỷ đồng và 462,3 tỷ đồng, tương đương 115,5% và 112,8% so với kế hoạch đề ra cho năm 2024.

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

Đơn vị: tỷ đồng

TT	Các chỉ tiêu	Thực hiện 2024	Kế hoạch 2024	%TH 2024
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.194,9	1.900	115,5%
2	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	462,3	410	112,8%

Trong năm, Công ty đã thực hiện chi trả tạm ứng cổ tức cho năm tài chính 2024 bằng tiền với tỷ lệ 6,7%.

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

Công ty xác định năm tài chính 2025 là năm vẫn có nhiều biến động và thách thức với nền kinh tế nói chung. Công ty sẽ tiếp tục duy trì các hoạt động quản lý phát triển dự án và đầu tư trong 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 tài chính 2025

- Tích cực điều hành sát sao hoạt động của Công ty trong năm tài chính 2025, đảm bảo hoàn thành các tiến độ, doanh số 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 năm 2025, cụ thể:
 - Phát huy sức cạnh tranh của Công ty trên thị trường bằng lợi thế về mặt chất lượng sản phẩm, vị trí địa lý 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 tài chính 2025 của Công ty

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

Năm tài chính 2025, các dự án bất động sản được công ty đầu tư trực tiếp và gián tiếp qua công ty con sẽ tiếp tục được bàn giao và hạch toán sẽ tiếp tục đem lại khoản lợi nhuận lớn.

Chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm tài chính 2025

TT	Các chỉ tiêu hợp nhất	Đơn vị tính	Năm 2025 (01/04/2025- 31/03/2026)
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Tỷ đồng	4.000
2	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	1.600
3	Tỷ lệ cổ tức (*)	%	20%

(*): Trên cơ sở kết quả kinh doanh thực tế năm tài chính 2025, Công ty sẽ trình cổ đông thông qua tỷ lệ cổ tức năm tài chính 2025 tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2026.

Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cũng đặt định hướng chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh cho giai đoạn 2025-2026 để phân đầu hoàn thành, cụ thể:

Định hướng chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh cho giai đoạn 2025-2026

TT	Các chỉ tiêu hợp nhất	Đơn vị tính	Năm 2025 (01/04/2025- 31/03/2026)	Năm 2026 (01/04/2026- 31/03/2027)
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Tỷ đồng	4.000	5.000
2	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	1.600	2.000

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.

Xin trân trọng cảm ơn.

Nơi nhận:

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

TỔNG GIÁM ĐỐC



PHẠM THỊ THU HUYỀN

BÁO CÁO
HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM TÀI CHÍNH 2024 VÀ
KẾ HOẠCH CÔNG TÁC NĂM TÀI CHÍNH 2025

Kính gửi: Quý vị Cổ đông Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản có liên quan;
- 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;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV;
- 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 Tập đoàn Bất động sản CRV (CRV) gồm ba thành viên do Đại hội đồng cổ đông bầu ra:

- | | |
|---------------------|------------------------|
| 1. Ông Phạm Anh Tú | – Trưởng Ban Kiểm soát |
| 2. Bà Chu Thị Lụa | – Kiểm soát viên |
| 3. Ông Vũ Văn Hoàng | – 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 tài chính 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 tài chính 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 tài chính 2024. Tổ chức thành công Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông bất thường lần I năm tài chính 2024.
- Duy trì tốt và hiệu quả hoạt động kinh doanh của công ty. Tiếp tục triển khai các dự án bất động sản thông qua các công ty con và đầu tư quản lý trực tiếp.

- 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 tài chính 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 tài chính 2024, Ban Kiểm soát không phát hiện trường hợp bất thường nào trong hoạt động của CRV. Các quy trình hoạt động tuân thủ theo yêu cầu của hệ thống quản trị nội bộ.
- Hoạt động đầu tư vốn của CRV 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: Đồng

Chỉ tiêu	Giá trị
1. Tổng tài sản	8.914.111.959.932
2. Vốn chủ sở hữu	7.516.686.144.163
Trong đó: Vốn điều lệ	6.724.166.400.000
3. Nợ phải trả	1.397.425.815.769
Trong đó: Nợ ngắn hạn	1.056.003.021.545
4. Kết quả kinh doanh	
- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.194.917.156.959
- Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	647.597.432.918
- Tổng lợi nhuận trước thuế	612.492.263.637
- Thuế TNDN hiện hành	175.206.509.290
- Thuế TNDN hoãn lại	(25.031.633.401)
- Lợi nhuận sau thuế	462.317.387.748

Nguồn: BCTC hợp nhất năm tài chính 2024 của CRV 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, việc thực hiện đầu tư và thực hiện các giao dịch này đã được Công ty thực hiện công bố thông tin đầy đủ, các hoạt động này không ảnh hưởng tới lợi ích Công ty. Chi tiết như sau:

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH)	Công ty mẹ	Thuê văn phòng từ tháng 07/2024 đến tháng 07/2025 của TCH với số tiền là 700.657.200 đồng (chưa bao gồm thuế VAT)
2	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	Công ty con	Nhận cổ tức còn lại năm 2023 và tạm ứng cổ tức năm 2024 của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc tổng giá trị 764.358.000.000 đồng
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH)	Công ty mẹ	Tiền lãi vay phát sinh với TCH số tiền là 24,48 tỷ đồng
4	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	Công ty con	Tiền lãi vay phát sinh với Nhà Đại Lộc số tiền là 65,40 tỷ đồng
5	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	Công ty con	Trả tiền vay cho Nhà Đại Lộc số tiền là 207,8 tỷ đồng
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH)	Công ty mẹ	Tạm ứng cổ tức năm tài chính 2024 cho TCH số tiền 171,59 tỷ đồng
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy (HHS)	Công ty con của Công ty mẹ	Tạm ứng cổ tức năm tài chính 2024 cho HHS số tiền 158,44 tỷ đồng
8	Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	Công ty con của Công ty mẹ	Tạm ứng cổ tức năm tài chính 2024 cho Hoàng Giang số tiền 37,90 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 tài chính 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 tài chính 2024, Ban Kiểm soát đã tổ chức 02 cuộc họp. Tất cả các thành viên Ban Kiểm soát đều tham gia đầy đủ các cuộc họp của BKS với tỷ lệ 100%.

Các hoạt động trong năm tài chính 2024

Trong năm tài chính 2024, Ban Kiểm soát đã thực hiện và tiến hành các hoạt động theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của CRV 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 cần 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 CRV 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 CRV, theo dõi luân chuyển vốn tài sản của CRV.
- 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 tài chính 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.

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

Ban kiểm soát giám sát việc lập các báo cáo tài chính hàng quý và báo cáo thường niên, phối hợp tốt với ban Tổng Giám đốc trong việc cung cấp kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền và cổ đông. Nhằm bảo đảm các

thông tin về hoạt động sản xuất kinh doanh và thông tin tài chính của Công ty được công bố kịp thời theo quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, đảm bảo quyền lợi của cổ đông theo đúng quy định pháp luật.

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	Ông Phạm Anh Tú – Trưởng Ban Kiểm soát	Xây dựng kế hoạch nhiệm vụ công tác của Ban Kiểm soát theo kế hoạch năm 2024 đã được ĐHĐCĐ thông qua. Hoàn thiện và duyệt các báo cáo của Ban Kiểm soát, hoàn thành các nghĩa vụ và trách nhiệm của Ban Kiểm soát.
2	Bà Chu Thị Lụa – Kiểm soát viên	Hoàn thành nhiệm vụ trong kế hoạch nhiệm vụ công tác của Ban Kiểm soát. Tham gia đầy đủ các cuộc họp của Ban Kiểm soát và thực hiện công tác kiểm tra, giám sát các số liệu, tuân thủ của công ty trong các hoạt động.
3	Ông Vũ Văn Hoàng – Kiểm soát viên	Hoàn thành nhiệm vụ trong kế hoạch nhiệm vụ công tác của Ban Kiểm soát. Tham gia đầy đủ các cuộc họp của Ban Kiểm soát và thực hiện công tác kiểm tra, giám sát các số liệu, tuân thủ của công ty trong các hoạt động.

4. Báo cáo về thù lao của Ban Kiểm soát

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

- Trưởng BKS: 48.000.000 đồng/người/năm.
- Thành viên BKS: 36.000.000 đồng/người/năm.

5. Tổng kết hoạt động của Ban Kiểm soát trong năm tài chính 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 CRV trong năm tài chính 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 có nhiều giải pháp cụ thể, góp phần vào hoạt động của công ty an toàn hiệu quả.

IV. Kế hoạch công tác năm tài chính 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 tài chính 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 CRV 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!

Nơi nhận:

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


PHẠM ANH TÚ



Số: 04/2025/TT-HĐQT

Hà Nội, ngày 04 tháng 07 năm 2025

TỜ TRÌNH

(V/v: Báo cáo tài chính năm tài chính 2024 đã được kiểm toán)

Kính gửi: Quý vị Cổ đông CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV (CRV)

- Căn cứ vào Điều lệ Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV;
- Căn cứ Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm tài chính năm 2024 đã được kiểm toán ngày 16/06/2025 của CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV.

Tôi xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông về kết quả báo cáo tài chính đã kiểm toán năm tài chính 2024 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV 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:

- Phó Tổng Giám đốc: Nguyễn Ngọc Lan, Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số 1427-2023-002-1

- Kiểm toán viên: Bùi Thị Loan, Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số 4927-2022-002-1

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 Ủy Ban Chứng khoán 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 Tập đoàn Bất động sản CRV 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 Tập đoàn Bất động sản CRV 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.”

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

Báo cáo tài chính riêng (Công ty mẹ) và Báo cáo tài chính hợp nhất đầy đủ đã được công bố thông tin và gửi trong bộ tài liệu đăng tải trên Website của Công ty. Sau đây là một số chỉ tiêu chính của báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán.

1. Kết quả kinh doanh của Công ty

TT	Nội dung	Đơn vị tính	Năm 2024 (01/04/2024 – 31/03/2025)	Năm 2023 (01/04/2023 – 31/03/2024)
1	Tổng giá trị tài sản	đồng	8.914.111.959.932	9.344.064.765.801
2	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	đồng	2.194.917.156.959	3.255.055.259.952

2. Cơ cấu chi phí của Công ty

TT	Nội dung	Đơn vị tính	Năm 2024 (01/04/2024 – 31/03/2025)	Năm 2023 (01/04/2023 – 31/03/2024)
1	Chi phí bán hàng	đồng	176.580.296.902	226.964.057.241
2	Chi phí quản lý doanh nghiệp	đồng	61.658.615.253	69.932.693.988
3	Chi phí tài chính	đồng	24.491.058.811	8.800.324.139

3. Bảng cơ cấu lợi nhuận của Công ty

TT	Lợi nhuận	Đơn vị tính	Năm 2024 (01/04/2024 – 31/03/2025)	Năm 2023 (01/04/2023 – 31/03/2024)
1	Lợi nhuận thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh	đồng	647.597.432.918	1.208.464.414.927
2	Tổng lợi nhuận trước thuế	đồng	612.492.263.637	1.215.545.983.469
3	Lợi nhuận sau thuế	đồng	462.317.387.748	987.657.390.025

Trân trọng báo cáo!

Nơi nhận:

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

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



ĐỖ HỮU HẠ

TỜ TRÌNH

*(V/v: Tờ trình về báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt
phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022 đã được kiểm toán)*

Kính gửi: Quý vị Cổ đông CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV (CRV)

- Căn cứ vào Điều lệ Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV;
- Căn cứ Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022 đã được kiểm toán.

Tôi xin trình bày trước Đại hội đồng cổ đông về kết quả báo cáo Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022 đã được kiểm toán như sau:

I. Tổ chức kiểm toán

Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022 lập ngày 11/02/2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC:

- Phó Tổng Giám đốc: Nguyễn Ngọc Lan, Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số 1427-2023-002-1

- Kiểm toán viên: Bùi Thị Loan, Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số 4927-2022-002-1

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 Ủy Ban Chứng khoán 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.

Theo ý kiến của chúng tôi, các thông tin tài chính trình bày trong Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022 cho giai đoạn từ ngày 18/03/2022 đến ngày 31/12/2023 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV đã được lập, trên các khía cạnh trọng yếu, tuân thủ và phù hợp với cơ sở lập báo cáo được trình bày tại Thuyết minh số II – Cơ sở lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022 cho giai đoạn từ ngày 18/03/2022 đến ngày 31/12/2023 trong Bản Thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022 cho giai đoạn từ ngày 18/03/2022 đến ngày 31/12/2023.

(Đính kèm: Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022 đã được kiểm toán).



Trân trọng báo cáo!

Nơi nhận:

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

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



ĐỖ HỮU HẠ



**BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ
ĐỢT PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG NĂM
2022**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN
CRV**

cho giai đoạn từ ngày 18/03/2022 đến ngày 31/12/2023
(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022 cho giai đoạn từ ngày 18/03/2022 đến ngày 31/12/2023	06 - 10
Thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022 cho giai đoạn từ ngày 18/03/2022 đến ngày 31/12/2023	11 - 12

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022 của Công ty cho giai đoạn từ ngày 18/03/2022 đến ngày 31/12/2023.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0102003419 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21 tháng 07 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ mười sáu ngày 25 tháng 07 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 4, số 183, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị Công ty tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông: Đỗ Hữu Hẹ	Chủ tịch
Ông: Đỗ Hữu Hẹ	Thành viên HĐQT
Ông: Nguyễn Văn Thu	Thành viên độc lập HĐQT
Ông: Đặng Tuấn Vũ	Thành viên độc lập HĐQT
Ông: Lê Duy Phi	Thành viên độc lập HĐQT

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Bà: Phạm Thị Thu Huyền	Tổng Giám đốc	
Ông: Trần Ngọc Bình	Phó Tổng Giám đốc	
Bà: Nguyễn Thị Thuỷ Dương	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 22 tháng 12 năm 2023)

Các thành viên của Ban Kiểm soát của Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo:

Ông: Phạm Anh Tú	Trưởng ban
Ông: Vũ Văn Hoàng	Thành viên
Bà: Chu Thị Lụa	Thành viên

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022 cho giai đoạn từ ngày 18/03/2022 đến ngày 31/12/2023 cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG NĂM 2022 CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 18/03/2022 ĐẾN NGÀY 31/12/2023

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022 cho giai đoạn từ ngày 18/03/2022 đến ngày 31/12/2023 của Công ty. Trong quá trình lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022 cho giai đoạn từ ngày 18/03/2022 đến ngày 31/12/2023, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022 cho giai đoạn từ ngày 18/03/2022 đến ngày 31/12/2023 không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022 cho giai đoạn từ ngày 18/03/2022 đến ngày 31/12/2023 hay không;
- Lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022 cho giai đoạn từ ngày 18/03/2022 đến ngày 31/12/2023 trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022 cho giai đoạn từ ngày 18/03/2022 đến ngày 31/12/2023 dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết tuân thủ các yêu cầu của Luật chứng khoán và Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán trong việc lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022 cho giai đoạn từ ngày 18/03/2022 đến ngày 31/12/2023, đảm bảo rằng sổ sách kế toán được lưu giữ để phản ánh Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022 cho giai đoạn từ ngày 18/03/2022 đến ngày 31/12/2023 của Công ty với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào. Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022 cho giai đoạn từ ngày 18/03/2022 đến ngày 31/12/2023 đã phản ánh trung thực và hợp lý phù hợp với cơ sở lập báo cáo được trình bày tại Thuyết minh số II - Cơ sở lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022 cho giai đoạn từ ngày 18/03/2022 đến ngày 31/12/2023.



Phạm Thị Thu Huyền
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 11 tháng 02 năm 2025

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022 cho giai đoạn từ ngày 18/03/2022 đến ngày 31/12/2023 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV

Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022 cho giai đoạn từ ngày 18/03/2022 đến ngày 31/12/2023

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022 cho giai đoạn từ ngày 18/03/2022 đến ngày 31/12/2023 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV, được lập ngày 11 tháng 02 năm 2025 từ trang 06 đến trang 12, bao gồm: Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022 và bản Thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022 cho giai đoạn từ ngày 18/03/2022 đến ngày 31/12/2023.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022 cho giai đoạn từ ngày 18/03/2022 đến ngày 31/12/2023 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV phù hợp với các chính sách kế toán trình bày trong Thuyết minh số II - Cơ sở lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022 cho giai đoạn từ ngày 18/03/2022 đến ngày 31/12/2023 kèm theo và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022 cho giai đoạn từ ngày 18/03/2022 đến ngày 31/12/2023 không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022 cho giai đoạn từ ngày 18/03/2022 đến ngày 31/12/2023 dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022 cho giai đoạn từ ngày 18/03/2022 đến ngày 31/12/2023 của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022 cho giai đoạn từ ngày 18/03/2022 đến ngày 31/12/2023. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022 cho giai đoạn từ ngày 18/03/2022 đến ngày 31/12/2023 do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022 cho giai đoạn từ ngày 18/03/2022 đến ngày 31/12/2023 nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về tính hữu hiệu của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022 cho giai đoạn từ ngày 18/03/2022 đến ngày 31/12/2023.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, các thông tin tài chính trình bày trong Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022 cho giai đoạn từ ngày 18/03/2022 đến ngày 31/12/2023 của Công ty Cổ phần Bất động sản CRV đã được lập, trên các khía cạnh trọng yếu, tuân thủ và phù hợp với cơ sở lập báo cáo được trình bày tại Thuyết minh số II- Cơ sở lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022 cho giai đoạn từ ngày 18/03/2022 đến ngày 31/12/2023 trong Bản Thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022 cho giai đoạn từ ngày 18/03/2022 đến ngày 31/12/2023.

Cơ sở lập báo cáo và giới hạn về đối tượng nhận báo cáo kiểm toán

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số II phần Thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022 cho giai đoạn từ ngày 18/03/2022 đến ngày 31/12/2023 mô tả cơ sở lập báo cáo mà Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022 cho giai đoạn từ ngày 18/03/2022 đến ngày 31/12/2023. Báo cáo này được lập để giúp Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV đáp ứng các yêu cầu của cơ quan quản lý Nhà nước. Vì thế, Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022 cho giai đoạn từ ngày 18/03/2022 đến ngày 31/12/2023 này có thể không phù hợp để sử dụng cho mục đích khác. Báo cáo kiểm toán của chúng tôi chỉ dành riêng cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV và cơ quan quản lý Nhà nước và không được cung cấp cho bên nào khác.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Nguyễn Ngọc Lân

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 1427-2023-002-1

Hà Nội, ngày 12 tháng 02 năm 2025

Bùi Thị Loan

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 4927-2022-002-1

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG NĂM 2022

cho giai đoạn từ ngày 18/03/2022 đến ngày 31/12/2023

Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV
GCN số 35/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 28/02/2022

Kính gửi: Ủy ban chứng khoán nhà nước

Tên tổ chức phát hành: Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV
Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 4, số 183, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng,
thành phố Hà Nội, Việt Nam
Điện thoại: (84)2473061886
Email: info@crvgroup.vn

1. CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG NĂM 2022 CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 18/03/2022 ĐẾN NGÀY 31/12/2023

1. Tên cổ phiếu chào bán: Cổ phần Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV.
2. Loại chứng khoán: Cổ phiếu phổ thông.
3. Mệnh giá: 10.000 đồng (Mười nghìn đồng)/cổ phiếu.
4. Tổng số lượng phát hành dự kiến: 13.184.640 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.
5. Tổng giá trị phát hành dự kiến: 131.846.400.000 VND (Một trăm ba mươi một tỷ, tám trăm bốn mươi sáu triệu bốn trăm nghìn đồng).
6. Cách thức và thời gian phân phối cổ phiếu:

Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

- Số lượng cổ phiếu phát hành dự kiến là 13.184.640 cổ phiếu;
- Tỷ lệ thực hiện quyền: 50:1;
- Phương án làm tròn: Đối với phần lẻ cổ phần (nếu có) phát sinh khi cổ đông thực hiện quyền, số lượng cổ phiếu cổ đông được mua sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, số cổ phần lẻ phát sinh sẽ bị hủy bỏ;
- Hạn chế chuyển nhượng: Cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu được tự do chuyển nhượng, ngoại trừ cổ phiếu không chào bán hết trong trường hợp cổ đông hiện hữu không thực hiện quyền mua hoặc thực hiện một phần quyền mua được bán tiếp cho nhà đầu tư khác bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành;
- Chuyển nhượng quyền mua: Cổ đông sở hữu quyền mua có thể chuyển nhượng quyền mua cổ phần của mình cho một hoặc nhiều người/tổ chức khác. Bên nhận chuyển nhượng quyền mua sẽ không được chuyển nhượng cho bên thứ 3;
- Mục đích chào bán ban đầu: Mua sắm tài sản máy móc thiết bị xây dựng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty theo Nghị quyết số 04/2022/NQ-HĐQT ngày 26/01/2022 của Hội đồng quản trị Công ty.
- Thay đổi mục đích sử dụng vốn: Theo tờ trình số 14/2023/TT-HĐQT ngày 15/12/2023 của Hội đồng quản trị và đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua tại Nghị quyết số 02/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/12/2023 của Đại hội đồng cổ đông, Công ty đã thay đổi mục đích sử dụng vốn từ mua sắm tài sản máy móc thiết bị xây dựng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty thành Đầu tư dự án xây dựng "Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại các xã Tân Dương, Dương Quan, huyện Thủy Nguyên" (Nay là phường Dương Quan, thành phố Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng) thông qua việc đề thanh toán tiền giá trị quyền sử dụng đất và các chi phí đầu tư dự án.

Xử lý số cổ phiếu phân phối không hết:

- Phương án xử lý:
Giao HĐQT toàn quyền quyết định xử lý và phân phối số cổ phần cần phân phối cho các nhà đầu tư (bao gồm cả các cổ đông hiện hữu, người nội bộ của Công ty) có nhu cầu và năng lực tài chính để mua số cổ phần cần phân phối này với giá không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu. HĐQT cam kết thực hiện phân phối lại số cổ phần cần phân phối này đảm bảo theo đúng quy định tại Điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP.
- Số lượng cổ phiếu không phân phối hết tại ngày kết thúc đợt chào bán là 0 cổ phiếu.

Tổng số Số lượng cổ phiếu chào bán ra công chúng: 13.184.640 cổ phiếu;

Giá trị cổ phiếu chào bán ra công chúng (theo mệnh giá): 131.846.400.000 VND (Một trăm ba mươi một tỷ, tám trăm bốn mươi sáu triệu, bốn trăm nghìn đồng).

Số tiền thu được từ đợt phát hành

- Theo Báo cáo số 48/2022/TCH-BC ngày 13/04/2022 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV về việc báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng và Văn bản số 2084/UBCK-QLCB ngày 15/04/2022 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc kết quả chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV, tổng số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng năm 2022 là: 131.846.400.000 VND (Một trăm ba mươi một tỷ tám trăm bốn mươi sáu triệu bốn trăm nghìn đồng).

II. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG SỐ TIỀN HUY ĐỘNG TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH RA CÔNG CHỨNG

1. Văn bản pháp lý cơ bản quá trình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022 cho giai đoạn từ ngày 18/03/2022 đến ngày 31/12/2023

- Tờ trình số 06/2021/TT-HĐQT ngày 05/07/2021 của Hội đồng Quản trị về việc Phương án chào bán cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu;
- Biên bản số 02/2021/BB-ĐHĐCĐ ngày 28/07/2021 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV trong đó thông qua Tờ trình số 06/2021/TT-HĐQT ngày 05/07/2021 của Hội đồng Quản trị về việc Phương án chào bán cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 100% cổ đông tham dự đồng ý.
- Biên bản số 01/2022/BB-HĐQT ngày 05/01/2022 của Hội đồng Quản trị và Nghị quyết số 01/2022/NQ-HĐQT ngày 05/01/2022 về việc thông qua Phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài;
- Biên bản số 04/2022/BB-HĐQT ngày 26/01/2022 và Nghị quyết số 04/2022/NQ-HĐQT ngày 26/01/2022 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV về việc triển khai chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu;
- Giấy chứng nhận số 35/GCN-UBCK ngày 28/02/2022 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng;
- Thông báo Chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng số 28/2022/CRV-TB ngày 28/02/2022 thông báo thời gian nhận đăng ký mua từ 18/03/2022 đến ngày 07/04/2022.
- Nghị quyết số 08/2022/NQ-HĐQT ngày 13/04/2022 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV về việc thông qua kết quả đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng;
- Báo cáo số 48/2022/TCH-BC ngày 13/04/2022 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV về việc báo cáo kết quả đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng;
- Văn bản số 2084/UBCK-QLCB ngày 15/04/2022 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc kết quả chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV;
- Văn bản số 01/2022 ngày 10/01/2022 của Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thăng Long về việc xác nhận tài khoản phong tỏa cho doanh nghiệp;
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ mười lăm cấp ngày 20/04/2022;
- Tờ trình số 14/2023/TT-HĐQT ngày 15/12/2023 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV về việc thay đổi mục đích sử dụng vốn đợt tăng vốn qua hình thức phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022;

- Nghị quyết số 02/2023/NQ-DHĐCĐ ngày 27/12/2023 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV, trong đó thông qua tờ trình về việc thay đổi mục đích sử dụng vốn đợt tăng vốn qua hình thức phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022;
- Quyết định số 51/2023/QĐ-CRV ngày 19/11/2023 của Tổng Giám đốc Công ty, trong đó thông qua việc hoán đổi các khoản tiền gửi có kỳ hạn hình thành từ nguồn vốn huy động từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng năm 2022 với các khoản tiền gửi có kỳ hạn hình thành từ nguồn vốn kinh doanh của Công ty;
- Báo cáo thay đổi phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán số 183/2023/CRV-BC ngày 27/12/2023 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV gửi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.
- Báo cáo tiến độ sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán số 185/2023/CRV-BC ngày 28/12/2023 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV gửi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.
- Nghị quyết số 01/2024/NQ-DHĐCĐ ngày 11/07/2024 thông qua Báo cáo tình hình sử dụng vốn của đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2022 theo Tờ trình Hội đồng quản trị số 06/2024/TT-HĐQT ngày 19/06/2024;
- Các hợp đồng tiền gửi và sao kê ngân hàng tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam;
- Và các Hồ sơ, chứng từ nộp tiền sử dụng đất, các tài liệu khác ...

2. Phương án sử dụng tiền từ đợt phát hành đã công bố theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 04/2022/NQ-HĐQT ngày 26/01/2022

Căn cứ theo phê duyệt của Đại hội đồng cổ đông Công ty tại Nghị Quyết số 02/2021/NQ - DHĐCĐ ngày 28/07/2021, Hội đồng quản trị đã ban hành Nghị quyết số 04/2022/NQ - HĐQT về việc Thông qua việc triển khai phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để lập Hồ sơ đăng ký chào bán ra công chúng và trình Ủy ban chứng khoán Nhà nước phê duyệt.

Theo Nghị quyết số 04/2022/NQ - HĐQT về việc triển khai phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng: Tổng số lượng cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu là: 13.184.640 cổ phiếu phổ thông. Tổng số vốn dự kiến thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022 là 131.846.400.000 đồng. Số vốn sẽ được sử dụng để đầu tư mua sắm tài sản, máy móc thiết bị xây dựng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty theo danh mục sau:

Đơn vị tính : VND

TT	Máy móc	DVT	Số lượng	Thông số kỹ thuật	Đơn giá	Thành tiền	Thời gian sử dụng dự kiến
1	Cầu tháp	cái	3	10 tấn	4.191.520.000	12.574.560.000	Quý 2,3,4/2022 theo kế hoạch của Công ty
2	Vận thăng	cái	6	Cao 60m	1.070.660.000	6.423.960.000	
3	Máy khoan cọc nhồi	cái	2	Đường kính khoan 2000mm	12.000.000.000	24.000.000.000	
4	Máy khoan cọc nhồi	cái	2	Đường kính khoan 2500mm	14.200.000.000	28.400.000.000	
5	Máy đào tường vây	cái	3	Đường kính khoan 2500mm	21.500.000.000	64.500.000.000	
6	Cần trục bánh xích	cái	2	Móc cầu 60 tấn	4.380.000.000	8.760.000.000	
7	Cần trục bánh xích	cái	2	Móc cầu 75 tấn	5.890.000.000	11.780.000.000	
8	Máy đào bánh xích	cái	5	Trọng lượng 20 tấn	1.400.000.000	7.000.000.000	
Tổng cộng						163.438.520.000	
VAT (10%)						16.343.852.000	
Tổng cộng giá trị sau VAT						179.782.372.000	
Trong đó,							
Vốn thu được từ đợt chào bán						131.846.400.000	
Vốn khác của Công ty						47.935.972.000	

3. Thay đổi mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành đã công bố theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2023/NQ-DHĐCD ngày 27/12/2023 thông qua Tờ trình số 14/2023/TT-HĐQT ngày 15/12/2023 của Hội đồng quản trị

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2023/NQ-DHĐCD ngày 27/12/2023 thông qua Tờ trình số 14/2023/TT-HĐQT ngày 15/12/2023 của Hội đồng quản trị về việc Thay đổi mục đích sử dụng vốn đợt tăng vốn qua hình thức phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022, tổng số vốn thu được là 131.848.400.000 VND, chi phí phát hành là 1.357.800.000 VND, tổng thu ròng từ đợt chào bán (sau khi đã trừ đi các chi phí phát hành) chưa sử dụng là 130.488.600.000 VND sẽ được sử dụng để đầu tư dự án Xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại các xã Tân Dương, Dương Quan, huyện Thủy Nguyên (Nay là phường Dương Quan, thành phố Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng). Theo đó, số tiền này sẽ được dùng để thanh toán tiền giá trị quyền sử dụng đất của dự án và các chi phí đầu tư dự án.

4. Tình hình sử dụng vốn hiện tại

Giá trị cổ phiếu niên yết bổ sung (theo mệnh giá): 131.846.400.000 đồng. Trong đó Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán trên tài khoản phong tỏa tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thăng Long là 131.846.400.000 đồng, chi phí phát hành là 1.357.800.000 đồng, tổng thu ròng từ đợt chào bán là 130.488.600.000 đồng.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông Công ty số 01/2023/NQ-DHĐCD ngày 11/07/2023 thông qua về việc trong giai đoạn Công ty chưa hoàn thành việc sử dụng vốn theo mục đích phát hành cổ phiếu đã công bố thì để tối đa hóa hiệu quả sử dụng vốn, Công ty thực hiện gửi tiết kiệm tại các Ngân hàng Thương mại Cổ phần; Cụ thể như sau: Từ 19/04/2022 - 19/10/2022, Công ty gửi tiền tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong; Từ 19/10/2022 - 20/11/2023, Công ty gửi tiền tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam; Từ 20/11/2023 - 27/12/2023, Công ty tất toán khoản tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và tiếp tục duy trì gửi tiết kiệm thông qua việc hoán đổi với khoản tiền gửi có kỳ hạn chưa đáo hạn tại các Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong theo Quyết định số 51/2023/QĐ-CRV ngày 19/11/2023 của Tổng Giám đốc Công ty. Số dư các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn nêu trên luôn lớn hơn số tiền 130.488.600.000 đồng do có các nguồn vốn khác của Công ty.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV

Tầng 4, số 183, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tình hình sử dụng vốn
thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022
cho giai đoạn từ ngày 18/03/2022 đến ngày 31/12/2023

- * Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2023 ngày 27/12/2023, nhận thấy Thị trường xây dựng và Bất động sản năm 2022, 2023 suy giảm mạnh và đột ngột, tiến độ dự án, đầu tư của thị trường bất động sản nói chung chậm lại nên Công ty xét thấy chưa an toàn để thực hiện mua sắm máy móc như kế hoạch ban đầu. Bên cạnh đó, nhằm tập trung nguồn lực thực hiện Dự án đầu tư Xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại các xã Tân Dương, Dương Quan, huyện Thủy Nguyên (Nay là phường Dương Quan, thành phố Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng), Hội đồng quản trị đề xuất việc thay đổi mục đích sử dụng vốn của đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2022 như sau:

TT	Mục đích phát hành theo Phương án theo Bản Cáo Bạch	Số lượng cổ phần thực tế phát hành	Giá trị cổ phiếu thực tế phát hành	Chi phí phát hành cổ phiếu	Số tiền thực thu từ đợt phát hành cổ phiếu (VND)	Phương án sử dụng vốn ban đầu (VND)	Phương án sử dụng vốn thay đổi (VND)	Thực tế sử dụng vốn từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022 cho giai đoạn từ ngày 18/03/2022 đến ngày 31/12/2023			
								Tổng tiền thực tế sử dụng (VND)	Thời gian thực tế sử dụng (VND)	Chênh lệch (VND)	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6) = (4) - (5)	(7a)	(7b)	(8)	(9)	(10) = (7) - (8)	(11)
	Phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu	13.184.640			130.488.600.000	130.488.600.000		130.488.600.000		-	
1	Mua sắm tài sản máy móc thiết bị phục vụ HĐSX kinh doanh Công ty					130.488.600.000	-	-		-	Theo NQ ĐHĐCĐ số 02/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/07/2021 và NQ HĐQT số 01/2022/NQ-HĐQT ngày
2	Đầu tư dự án Xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại các xã Tân Dương, Dương Quan, huyện Thủy Nguyên (Nay là Phường Dương Quan, Thành phố Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng)	13.184.640	131.846.400.000	1.357.800.000	130.488.600.000	-	130.488.600.000	130.488.600.000	27/12/2023	-	Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/12/2023
	Tổng cộng	13.184.640			130.488.600.000	130.488.600.000		130.488.600.000		-	

Người lập



Đỗ Thu Hương

Kế toán trưởng



Nguyễn Kim Quyên



Hà Nội, ngày 11 tháng 02 năm 2023

Tổng Giám đốc

Phạm Thị Thu Huyền

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG NĂM 2022

cho giai đoạn từ ngày 18/03/2022 đến ngày 31/12/2023

I. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0102003419 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21 tháng 07 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ mười sáu ngày 25 tháng 07 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 4, số 183, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty là 6.724.166.400.000 VND; tương đương 672.416.640 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh bất động sản.

Ngành nghề kinh doanh chủ yếu:

Hoạt động chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- Xây dựng nhà không để ở.
- Hoàn thiện công trình xây dựng.
- Xây dựng nhà để ở.

II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG NĂM 2022 CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 18/03/2022 ĐẾN NGÀY 31/12/2023

1. Mục đích sử dụng báo cáo

Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022 cho giai đoạn từ ngày 18/03/2022 đến ngày 31/12/2023 với Giá trị cổ phiếu niêm yết bổ sung (theo mệnh giá): 131.846.400.000 VND VND thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2022.

Báo cáo Vốn góp của chủ sở hữu được lập để giúp Công ty đáp ứng yêu cầu của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 và của Ủy ban chứng khoán nhà nước. Vì thế, Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng có thể không phù hợp để sử dụng cho mục đích khác.

2. Cơ sở lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022 cho giai đoạn từ ngày 18/03/2022 đến ngày 31/12/2023

Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng được lập dựa trên số tiền Công ty thu được thực tế từ việc phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022 giai đoạn từ ngày 18/03/2022 đến ngày 31/12/2023 và số tiền Công ty đã sử dụng. Theo bản cáo bạch của Công ty ngày 28/02/2022, tiền tăng vốn sẽ được sử dụng dự kiến cho mục tiêu đầu tư mua sắm máy móc, thiết bị xây dựng phục vụ hoạt động kinh doanh theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/07/2021 và Nghị quyết HĐQT số 01/2022/NQ-HĐQT ngày 05/01/2022. Thực hiện theo Nghị quyết số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 11/07/2023, tiền thu được từ phát hành cổ phiếu được Công ty tạm thời sử dụng gửi tiền tiết kiệm tại các ngân hàng thương mại trong nước để tận dụng nguồn tiền nhàn rỗi trong thời gian chưa sử dụng, hoán đổi và hòa chung vào dòng tiền hiện có tại từng thời điểm theo các Nghị quyết đã ban hành.

Ngày 27/12/2023, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã công bố Nghị quyết số 02/2023/NQ-ĐHĐCĐ trong đó Thông qua Tờ trình Hội đồng quản trị số 14/2023/TT-HĐQT ngày 15/12/2023 về việc Thay đổi mục đích sử dụng vốn đợt tăng vốn qua hình thức phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022 để đầu tư dự án Xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại các xã Tân Dương, Dương Quan, huyện Thủy Nguyên (Nay là phường Dương Quan, thành phố Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng).

Ngày 11/07/2024, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã công bố Nghị quyết số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ trong đó Thông qua Báo cáo tình hình sử dụng vốn của đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2022 theo Tờ trình Hội đồng quản trị số 06/2024/TT-HĐQT ngày 19/06/2024. Theo đó, công ty đã sử dụng để thanh toán một phần tiền giá trị quyền sử dụng đất dự án Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại các xã Tân Dương, Dương Quan, huyện Thủy Nguyên (Nay là phường Dương Quan, thành phố Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng) đúng theo mục đích sử dụng vốn điều chỉnh đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua tại Nghị quyết số 02/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/11/2023.

3. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo kết quả tình hình sử dụng vốn được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

III. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY LẬP BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG NĂM 2022 CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 18/03/2022 ĐẾN NGÀY 31/12/2023

Không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2023 yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trên Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022 cho giai đoạn từ ngày 18/03/2022 đến ngày 31/12/2023.

Người lập

Đỗ Thu Hương

Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Quyên

Hà Nội, ngày 11 tháng 02 năm 2025

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Huyền



Số: 06/2025/TT-HĐQT

Hà Nội, ngày 04 tháng 07 năm 2025

TỜ TRÌNH

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

Kính gửi: Quý vị Cổ đông CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản có liên quan;
- 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;
- Điều lệ Công ty cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV;
- Báo cáo tài chính năm 2024 của CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV đã được kiểm toán.

I. PHƯƠNG ÁN PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN, CHI TRẢ CỔ TÚC NĂM TÀI CHÍNH 2024

Hội đồng Quản trị (HĐQT) kính trình Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên năm tài chính 2024 thông qua phương án phân phối lợi nhuận, chi trả cổ tức năm tài chính 2024 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV như sau:

BÁO CÁO LỢI NHUẬN VÀ PHƯƠNG ÁN CHI TRẢ CỔ TÚC NĂM TÀI CHÍNH 2024

DVT: đồng

TT	Chỉ tiêu	Số liệu BCTC đã được kiểm toán	
		Công ty mẹ	Hợp nhất
1.	LNST chưa phân phối tại thời điểm 31/03/2024	273.622.982.210	781.799.775.070
2.	Lãi trong năm nay	644.383.132.374	462.251.907.420
3.	Tạm ứng cổ tức năm 2024 bằng tiền (*)	450.519.148.800	450.519.148.800
4.	Giảm khác	-	67.831.017
5.	LNST chưa phân phối tại thời điểm 31/03/2025 (=1+2-3-4)	467.486.965.784	793.600.364.707
6.	Phương án chi trả phần cổ tức còn lại của năm 2024 bằng tiền với tỷ lệ 6% (đợt cuối) (Tổng tỷ lệ cổ tức chi trả năm tài chính 2024 là 12,7%, tỷ lệ cổ tức đã tạm ứng là 6,7%)	403.449.984.000	403.449.984.000
7.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối còn lại (=5-6)	64.036.981.784	390.150.380.707

(*) Trong năm tài chính 2024, Công ty đã thực hiện tạm ứng cổ tức với tỷ lệ 6,7%.

Căn cứ kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm tài chính 2024, Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng Cổ đông xem xét, thông qua phương án chi trả cổ tức năm tài chính 2024 với tổng tỷ lệ là 12,7% bằng tiền. Như vậy, tỷ lệ cổ tức còn lại của năm tài chính 2024 sẽ được chi trả đợt cuối cho các cổ đông là 6%.

II. Phương án chi tiết chi trả cổ tức đợt cuối năm tài chính 2024 bằng tiền

- Tỷ lệ thực hiện: 6%/cổ phiếu (01 cổ phiếu sở hữu được nhận 600 đồng);
- Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành: 672.416.640 cổ phần;
- Tổng giá trị chi trả dự kiến: 403.449.984.000 đồng;
- Đối tượng được hưởng: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền nhận cổ tức bằng tiền;
- Nguồn vốn chi trả: Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên báo cáo tài chính kiểm toán của Công ty tại thời điểm 31/03/2025;
- Thời gian thực hiện dự kiến: Trong năm 2025.

III. Ủy quyền cho Hội đồng Quản trị

Để thực hiện phương án chi trả cổ tức đã trình bày tại điểm mục I và mục II, HĐQT kính trình Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT được chủ động thực hiện:

- Thông qua phương án chi tiết về việc chi trả cổ tức đợt cuối năm tài chính 2024;
- Lựa chọn thời điểm chi trả cổ tức đợt cuối năm tài chính 2024 cho cổ đông theo phương án đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Thực hiện các công việc cần thiết với cơ quan có thẩm quyền để hoàn thành việc trả cổ tức cho cổ đông Công ty theo kế hoạch nêu trên;
- Trong trường hợp cần thiết và/hoặc theo yêu cầu của cơ quan quản lý (nếu có) kính trình Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT chủ động điều chỉnh, bổ sung các nội dung của Phương án chi trả cổ tức đợt cuối năm tài chính 2024 nhằm đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật và để đảm bảo hoàn thành kế hoạch chi trả cổ tức cho cổ đông theo phương án đã được thông qua.

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

Nơi nhận:

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



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
BẤT ĐỘNG SẢN CRV
---o0o---

Số: 07/2025/TT-HĐQT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
---o0o---

Hà Nội, ngày 04 tháng 07 năm 2025

TỜ TRÌNH

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

Kính gửi: Quý cổ đông Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản có liên quan;
- 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;
- Điều lệ Công ty cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV.

Hội đồng quản trị kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông các giao dịch với người liên quan của Công ty đã thực hiện và các giao dịch với người liên quan của Công ty trong thời gian tới;

1. Các giao dịch với người liên quan đã thực hiện

Trong năm tài chính 2024, Công ty có các hoạt động đầu tư và một số giao dịch với các bên có liên quan, việc thực hiện đầu tư và thực hiện các giao dịch này đã được Công ty thực hiện công bố thông tin đầy đủ, các hoạt động này là các hoạt động kinh doanh, đầu tư thông thường, đem lại lợi ích Công ty trong ngắn và dài hạn, chi tiết như sau:

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH)	Công ty mẹ	Thuê văn phòng từ tháng 07/2024 đến tháng 07/2025 của TCH với số tiền là 700.657.200 đồng (chưa bao gồm thuế VAT)
2	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	Công ty con	Nhận cổ tức còn lại năm 2023 và tạm ứng cổ tức năm 2024 của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc tổng giá trị 764.358.000.000 đồng
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng	Công ty mẹ	Tiền lãi vay phát sinh với TCH số tiền là 24,48 tỷ đồng

	Huy (TCH)		
4	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	Công ty con	Tiền lãi vay phát sinh với Nhà Đại Lộc số tiền là 65,40 tỷ đồng
5	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	Công ty con	Trả tiền vay cho Nhà Đại Lộc số tiền là 207,8 tỷ đồng
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH)	Công ty mẹ	Tạm ứng cổ tức năm tài chính 2024 cho TCH số tiền 171,59 tỷ đồng
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy (HHS)	Công ty con của Công ty mẹ	Tạm ứng cổ tức năm tài chính 2024 cho HHS số tiền 158,44 tỷ đồng
8	Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	Công ty con của Công ty mẹ	Tạm ứng cổ tức năm tài chính 2024 cho Hoàng Giang số tiền 37,90 tỷ đồng

2. 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 trong hệ thống gồm và các công ty là bên có liên quan (liệt kê trong danh sách bên dưới):

TT	Tên công ty	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	Công ty con
2	Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	Công ty con
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH)	Công ty mẹ
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy (HHS)	Công ty mẹ
5	Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Thịnh Phát	Công ty con của công ty mẹ
6	Công ty Cổ phần Xây dựng Thịnh Hiệp	Công ty con của công ty mẹ
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Tổ Hiệu	Công ty con của công ty mẹ
8	Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	Công ty con của



		công ty mẹ
9	Công ty TNHH Pruksa Việt Nam	Công ty con gián tiếp của công ty mẹ
10	Công ty cổ phần HHS Capital	Công ty con của công ty mẹ

HDQT xin ý kiến cổ đông thông qua:

- Thông qua việc duy trì cơ chế điều chuyển nguồn tiền giữa CRV và các công ty (có tên trong bảng 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.
- 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.
- Các hạn mức và giới hạn cho vay, vay, bảo lãnh và nhận bảo lãnh là không giới hạn đối với CRV và người có liên quan nêu trên của CRV.
- 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.
- 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.

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

Trong quá trình hoạt động, 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, HDQT xin ý kiến cổ đông thông qua:

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

003
NG TY
PHÂN
ĐOÀN
ÔNG S
RV
THO HI

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 CRV và người có liên quan nêu trên của CRV.

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

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Tổng giám đốc khi 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.

4. 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 thông tin minh bạch 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:

- Đối tượng khách hàng: Người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ, cán bộ nhân viên của Công ty.
- Sản phẩm: Nhà ở và các sản phẩm tại các dự án bất động sản của Công ty.
- Giá bán: Theo chính sách ban hành theo từng thời kỳ của Công ty.
- Giá trị hợp đồng: Theo thực tế phát sinh và không giới hạn đối với CRV và người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ, cán bộ nhân viên của Công ty.
- 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.

Giao 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./.

Nơi gửi:

- ĐHĐCD;
- HĐQT, BKS, BTGD;
- Lưu TH.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



ĐỖ HỮU HẠ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

80/03

DỰ THẢO



HỢP ĐỒNG VAY TIỀN

Số: .../...../.....

- Căn cứ Thông tư số 09/2015/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 29/01/2015¹;

- 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: sốdo 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 thoả 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.²

- Phương thức giải ngân: Chuyển khoản.³

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.

¹ 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.

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

³ Thông tin tài khoản chi tiết của Bên Vay và Bên Cho Vay sẽ được xác định tại thời điểm ký từng Hợp Đồng cụ thể.



- 2.2. Lãi suất cho vay :%/năm.
- 2.3. Lãi suất nợ quá hạn: Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất quy định tại Khoản 2.2 Điều 2 sẽ được áp dụng cho bất kỳ khoản thanh toán lãi hoặc gốc bị chậm thanh toán và được tính kể từ ngày chậm thanh toán cho tới ngày bên vay hoàn thành nghĩa vụ thanh toán khoản nợ lãi hoặc gốc quá hạn đó.

Điều 3: Trả nợ gốc và lãi

- 3.1. Trả nợ gốc: nợ gốc được trả một lần vào ngày cuối cùng của thời hạn cho vay hoặc nhiều lần⁴ nhưng ngày trả nợ gốc cuối cùng không quá ngày cuối cùng của thời hạn cho vay quy định tại Khoản 2.1 Điều 2 (các ngày trả nợ gốc sau đây gọi chung là “Ngày Trả Nợ Gốc”), 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 ngày cuối cùng của mỗi quý (“Ngày Trả Lãi”) và được tính theo công thức sau:
$$\text{Số tiền lãi phải trả} = \text{Dư nợ tính lãi} \times \text{Lãi suất (\%/năm)} \times \text{Số ngày vay thực tế của quý có Ngày Trả Lãi đó: 365 ngày.}$$
Trong đó:
Dư nợ tính lãi là số tiền nợ gốc mà Bên vay còn nợ (chưa thanh toán cho) Bên cho vay tính tại thời điểm Ngày Trả Lãi.
Số ngày vay thực tế sẽ được tính từ ngày Bên vay nhận nợ với Bên cho vay hoặc là số ngày kể từ ngày cuối cùng của quý liền trước cho tới (nhưng không bao gồm) ngày thanh toán lãi của quý có Ngày Trả Lãi.
- 3.3. Nợ gốc và lãi tiền vay được trả bằng đồng Việt Nam.
- 3.4. Trường hợp Ngày Trả Nợ Gốc hoặc Ngày Trả Lãi rơi vào ngày chủ nhật hoặc ngày nghỉ lễ hoặc bất kỳ ngày nào mà Bên cho vay không làm việc thì ngày làm việc liền sau Ngày Trả Nợ Gốc hoặc Ngày Trả Lãi đó sẽ là ngày đến hạn trả nợ gốc 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 nghĩa vụ thanh toán phát sinh từ 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

⁴ Thời hạn trả nợ gốc nhiều lần và thủ tục thông báo hoặc thống nhất giữa các bên về thời hạn trả nợ gốc sẽ được thỏa thuận cụ thể theo từng Hợp đồng vay.

quyền gửi văn bản đề nghị Bên vay trả nợ và áp dụng lãi suất nợ quá hạn như quy định tại Điều 2.3 của Hợp Đồng này.

- 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 bao gồm nhưng không giới hạn nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi đúng hạn, nghĩa vụ trả tiền lãi quá hạn và nghĩa vụ cung cấp các tài liệu liên quan đến việc vay vốn, tình hình sản xuất kinh doanh, báo cáo tài chính (nếu có) theo yêu cầu của Bên cho vay;.
 - 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 phụ 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

Duyệt



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG MUA BÁN HÀNG HOÁ, CUNG CẤP DỊCH VỤ

Số : /HD

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 văn phòng công ty chúng tôi gồm có:

Bên Bán :

Địa chỉ :

Mã số thuế :

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 hàng hóa

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						

Điều 2. Quy cách, chất lượng hàng hoá, dịch vụ

.....

Điều 3 : Phương thức thanh toán.



- Bên B thanh toán cho bên A bằng hình thức chuyển khoản.
- 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 hàng hóa/ dịch vụ
 - 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.

- 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.

- 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.
- 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:/...../HDMBNO

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):m²

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:m² (được tính theo mép biên ngoài của ranh giới ô đất), trong đó:

- + Sử dụng riêng:m²
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 m²
- + 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 tính 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 m² Diện tích sàn xây dựng Nhà Ở (x) với tổng Diện tích sàn xây dựng Nhà Ở; cụ thể là:m² sàn xây dựng (x) đồng/m² 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 đươngGiá 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 sổ 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:

$$\text{Giá bán điều chỉnh} = \text{Giá Bán} + (1-80\%) \times \text{Giá bán} / \text{Diện tích sử dụng đất ban đầu} \times (\text{Diện tích sử dụng đất thực tế} - \text{Diện tích sử dụng đất ban đầu}) + (80\% \times \text{Giá bán}) / \text{Diện tích sàn xây dựng ban đầu} \times (\text{Diện tích sàn xây dựng thực tế} - \text{Diện tích sàn xây dựng ban đầu})$$

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/điện 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 nếu 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 PHÂN 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 cộng đồng 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 để 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.
- d. 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.
- d. **“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 Ic. 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)

1. 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: m²

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, bậc 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): m²

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 cổ 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 sàn 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 TIẾN ĐỘ THANH TOÁN¹
(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: VND (Bằng chữ:.....), được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² Diện tích sàn xây dựng Nhà Ở là: VND/m² 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: VND
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: VND
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: VND (Tương đươngGiá 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. Tiến độ thanh toán Giá Bán Nhà Ở:

Đợt TT	Tỉ lệ (%)	Số tiền thanh toán (VND)	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

¹ Tiến 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/điện 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.
- d) 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;
 - e) Chi phí chăm sóc vườn hoa, công viên, cây cảnh trong Khu vực chung và Công trình tiện ích chung của Khu Đô Thị;
 - c) 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.
 - d) 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.
 - c) 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 rơi 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 cố 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) Tăng trữ hoặc cho phép tăng 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.
- d) 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.
- d) 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 hằng 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 hằng 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:

Bảng 1. Đơn Giá Phí Quản Lý			
STT	Loại Nhà Ở	Đơn giá Phí Quản Lý (a)	Đơn vị tính
01		 VNĐ	(đồng/1 m ² 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 vắng lai 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 chi 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	1.1.Các khu vực công cộng bao gồm: 1.2.Các khu vực thể thao bao gồm: Ghi chú: (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 tùy 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 tùy 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 tùy từng thời điểm. - 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
-----	----------	---------

1	Các bãi đỗ xe ngoài trời (có thể có mái che) tại Khu Đô Thị	Có thu phí theo quy định của Chủ Đầu Tư hoặc Công ty quản lý vận hành.
2	Nhà ven hồ thiên nga (Nhà đa năng)	Có thu phí theo quy định của Chủ Đầu Tư 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 từng 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 hè 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 I (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

C.Đ.T

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
BẤT ĐỘNG SẢN CRV

---o0o---

Số: 08/2025/TT-HĐQT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

---o0o---

Hà Nội, ngày 04 tháng 07 năm 2025

TỜ TRÌNH

(V/v: Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu)

Kính gửi: Quý vị Cổ đông Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản có liên quan;
- 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;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV;

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV (CRV) kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025 xem xét, thông qua việc tăng vốn điều lệ của Công ty thông qua hình thức chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.

I. SỰ CẦN THIẾT CỦA VIỆC TĂNG VỐN

Trong giai đoạn từ năm 2022 đến nay, Công ty đã không ngừng triển khai đầu tư các dự án trọng điểm tại Thành phố Hải Phòng với quy mô ngày càng mở rộng. Tiêu biểu có thể kể đến các dự án: Dự án Hoàng Huy – Sò Dầu với tổng mức đầu tư 1.487 tỷ đồng, Dự án Hoang Huy Commerce – Tòa H1 với tổng mức đầu tư 3.706 tỷ đồng, và Dự án Hoàng Huy New City – II với tổng mức đầu tư lên tới 15.076 tỷ đồng.

Dưới đây là tổng hợp về quy mô và tiến độ triển khai các dự án do Công ty và các công ty con thực hiện.

Tên dự án	Quy mô	Tổng vốn đầu tư các dự án qua các năm (tỷ đồng)			
		2022	2023	2024	2025
Hoàng Huy – Sò Dầu	0,97ha	1.487			
Hoang Huy Commerce – Tòa H1	1,67ha	3.706	3.706		
Hoàng Huy New City – II (*)	49,36ha			15.076	15.076
Tổng	52ha	5.193	3.706	15.076	15.076

(*): Tổng vốn đầu tư đã bao gồm tiền sử dụng đất.

Như vậy, từ con số hơn 5 nghìn tỷ đồng năm 2022, đến năm 2025 thì tổng giá trị dự án đầu tư của Công ty với các dự án đang trong quá trình triển khai lên tới hơn 15 nghìn tỷ đồng. Hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty mang lại hiệu quả tốt và đóng góp chính vào kết quả kinh doanh của Công ty trong vài năm trở lại đây. Năm 2023, hoạt động kinh doanh bất động sản mang lại 1.189,6 tỷ đồng lợi nhuận gộp, chiếm 96% tổng lợi nhuận gộp của Công ty. Năm 2024, hoạt động kinh doanh bất động sản tiếp tục mang lại 841,7 tỷ đồng lợi nhuận gộp, chiếm 94% tổng lợi nhuận gộp của Công ty.

Hiện tại, Công ty đang tập trung tối đa nguồn lực để triển khai dự án Hoàng Huy New City – II là dự án có quy mô lớn với tổng vốn đầu tư lên tới hơn 15 nghìn tỷ đồng. Với quy mô đầu tư như trên, việc tăng vốn điều lệ và vốn chủ sở hữu là cần thiết nhằm đảm bảo đủ nguồn lực triển khai dự án hiệu quả, đồng thời tạo dư địa cho các hoạt động đầu tư tiếp theo trong tương lai.

Trên cơ sở đó, Hội đồng Quản trị (HDQT) kính trình Đại hội đồng Cổ đông (ĐHĐCĐ) xem xét và thông qua phương án tăng vốn điều lệ thông qua hình thức chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu, nhằm bổ sung nguồn vốn phục vụ cho việc triển khai dự án Hoàng Huy New City – II.

II. PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG CHO CỔ ĐÔNG HIỆN HỮU

1. Tên tổ chức chào bán : Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV
2. Tên cổ phiếu : Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV
3. Mã cổ phiếu : CRV
4. Loại cổ phiếu : Cổ phiếu phổ thông
5. Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phiếu
6. Số lượng cổ phiếu đã phát hành : 672.416.640 cổ phiếu
7. Số lượng cổ phiếu quỹ : 0 cổ phiếu
8. Số lượng cổ phiếu đang lưu hành : 672.416.640 cổ phiếu
9. Phương thức chào bán : Chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu
10. Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán : 16.810.416 cổ phiếu
11. Tổng giá trị chào bán theo mệnh giá dự kiến : 168.104.160.000 đồng
12. Tỷ lệ phát hành (số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành/số lượng cổ phiếu đang lưu hành) dự kiến : 2,5%

02/...
CỔ
CỔ
ÁP
T D
C
/H

13. Đối tượng chào bán : Cổ đông hiện hữu của Công ty có tên trong danh sách cổ đông do Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC) chốt tại ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu.
14. Giá chào bán : 26.000 đồng/cổ phiếu
15. Nguyên tắc xác định giá chào bán : Căn cứ vào tình hình thị trường chứng khoán, nhu cầu sử dụng vốn, giá trị thị trường của các cổ phiếu cùng ngành, cũng như trên cơ sở pha loãng, giá chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu được Công ty xác định bằng 26.000 đồng/cổ phần.
16. Tỷ lệ thực hiện quyền : 40:1 (tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 40 cổ phần được nhận 40 quyền mua và cứ 40 quyền mua cổ phiếu sẽ được mua 01 cổ phiếu mới).
- Ví dụ: Tại ngày chốt danh sách cổ đông được hưởng quyền mua cổ phiếu chào bán thêm, cổ đông Nguyễn Văn A đang sở hữu 2.000 cổ phiếu. Khi đó, cổ đông A sẽ được mua số cổ phiếu mới chào bán thêm tương ứng $(2.000:40) \times 1 = 50$ cổ phiếu.*
17. Mục đích chào bán : Đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại các xã Tân Dương và Dương Quan, Huyện Thủy Nguyên (Dự án Hoàng Huy New City – II).
- Chú ý: Địa chỉ hành chính mới của dự án từ ngày 01/07/2025 là: Phường Thủy Nguyên, Thành Phố Hải Phòng.*
18. Phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài : Theo văn bản số 363/UBCK-PTTT ngày 19/01/2022 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV là 50%.
- Công ty cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV cam kết sử dụng các biện pháp theo quy định của pháp luật để giữ tỷ lệ sở hữu nước ngoài sau khi thực hiện chào bán chứng khoán ra công chúng đảm bảo phù hợp với quy định của Luật Chứng khoán năm 2019, luật chứng khoán sửa đổi năm 2024 và Điều lệ của Công ty.
- Đối với đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, tất cả cổ đông hiện hữu có tên trong Danh sách cổ đông tại ngày chốt danh sách cổ đông được phân bổ quyền mua được thực hiện quyền mua của mình. Khi xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết, Công ty sẽ chào bán cho các nhà đầu tư trong nước, không chào bán cho nhà đầu tư nước ngoài để đảm bảo tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài theo quy định.
19. Thời gian dự kiến chào bán : Thời gian dự kiến trong năm 2025 sau khi Công ty được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng khoán ra công chúng.

20. Tỷ lệ chào bán thành : Công ty thực hiện chào bán cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ công tối thiểu
công tối thiểu

21. Đăng ký bổ sung và niêm yết bổ sung cổ phiếu : Cổ phiếu phát hành thêm của Công ty cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV sẽ được đăng ký bổ sung tại Tổng công ty lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam và được đăng ký niêm yết cổ phiếu chào bán thêm tại Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh theo đúng quy định của pháp luật.

22. Mức độ pha loãng cổ phiếu

a. Pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS)

Trên góc độ sổ sách kế toán, thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS) bằng Lợi nhuận sau thuế/Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân.

Như vậy, việc chào bán thêm cổ phiếu sẽ làm tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty tăng lên, do đó có thể ảnh hưởng đến thu nhập trên mỗi cổ phiếu của Công ty. Chỉ số này sẽ giảm xuống nếu tốc độ tăng trưởng lợi nhuận thấp hơn tốc độ tăng của số lượng cổ phiếu đang lưu hành.

b. Pha loãng giá trị sổ sách

Sau khi hoàn thành đợt chào bán, giá trị sổ sách của mỗi cổ phần sẽ có thể bị thay đổi trong trường hợp giá chào bán thấp hơn giá trị sổ sách của mỗi cổ phần tại thời điểm chào bán.

23. Nguyên tắc làm tròn:

Số cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, phần lẻ thập phân (nếu có) sẽ được tổng hợp lại và xử lý theo phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết nêu tại Phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết.

Ví dụ: Tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông A sở hữu 955 cổ phiếu tương ứng với 955 quyền mua cổ phiếu mới. Với tỷ lệ thực hiện quyền là 40:1, cổ đông A sẽ được quyền mua $(955:40) \times 1 = 23,875$ cổ phiếu mới. Như vậy, theo nguyên tắc làm tròn xuống đến hàng đơn vị, cổ đông A được quyền mua 23 cổ phiếu; 0,875 cổ phiếu lẻ sẽ được tổng hợp lại và xử lý theo phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết nêu tại Phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết.

24. Phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết (nếu có):

Cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết bao gồm:

- (i) Cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn xuống đến hàng đơn vị;
- (ii) Số lượng cổ phiếu do cổ đông từ chối mua;
- (iii) Số cổ phiếu chênh lệch phát sinh giữa số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán (16.810.416 cổ phiếu) và số lượng cổ phiếu thực tế chào bán theo tỷ lệ thực hiện quyền.

Xử lý đối với cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết (nếu có):

- (i) Toàn bộ số cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết sẽ được HĐQT chào bán cho các nhà đầu tư khác với điều kiện chào bán không thuận lợi hơn so với điều kiện chào bán cho cổ đông hiện hữu. Trong đó, giá chào bán là 26.000 đồng/cổ phần, bằng mức giá chào bán

cho cổ đông hiện hữu để đảm bảo phát hành hết toàn bộ số cổ phần chào bán.

- (ii) ĐHĐCĐ thông qua ủy quyền cho HĐQT xây dựng tiêu chí lựa chọn các Nhà đầu tư khác để chào bán số cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết, đồng thời ủy quyền cho HĐQT tìm kiếm và lựa chọn các Nhà đầu tư phù hợp với các tiêu chí đưa ra để thực hiện chào bán số cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết.
- (iii) Việc phân phối cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết cho cổ đông hiện hữu hoặc nhà đầu tư bên ngoài cần đáp ứng các điều kiện sau:
 - Tuân thủ quy định tại Điều 195 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 : “Công ty con không được đầu tư mua cổ phần, góp vốn vào công ty mẹ. Các công ty con của cùng một công ty mẹ không được đồng thời cùng góp vốn, mua cổ phần để sở hữu chéo lẫn nhau”.
 - Đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật liên quan việc xử lý cổ phiếu nhà đầu tư không đăng ký mua, không nộp tiền mua, số cổ phiếu lẻ.
- (iv) Số lượng cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết được chào bán cho cổ đông hiện hữu hoặc nhà đầu tư bên ngoài (nếu có) sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.
- (v) Trong trường hợp hết hạn phân phối cổ phiếu theo quy định của pháp luật (bao gồm cả thời gian được gia hạn (nếu có), nếu vẫn còn cổ phiếu chưa phân phối hết thì số cổ phiếu chưa phân phối hết này được hủy bỏ và HĐQT được phép ra quyết định kết thúc đợt chào bán và báo cáo kết quả phát hành tới cơ quan quản lý Nhà nước.

25. Chuyển nhượng quyền mua:

Cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu cho người khác nhưng chỉ được chuyển nhượng 01 (một) lần trong thời gian quy định (người nhận chuyển nhượng quyền mua không được chuyển nhượng quyền mua đó cho người thứ ba).

Quyền mua cổ phần được phép chia nhỏ để chuyển nhượng cho nhiều nhà đầu tư khác nhau theo thỏa thuận giữa hai bên.

26. Hạn chế chuyển nhượng: Cổ phiếu chào bán không bị hạn chế chuyển nhượng (trừ trường hợp quy định tại Phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết). Các cổ đông trong tình trạng hạn chế chuyển nhượng vẫn được nhận quyền mua cổ phiếu và số lượng cổ phiếu mua thêm từ quyền mua này không bị hạn chế chuyển nhượng.

27. Phương án bù đắp thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán: Trong trường hợp kết thúc thời gian chào bán theo quy định, Công ty không chào bán hết số cổ phiếu như đăng ký, số tiền thu được từ đợt chào bán không đủ như dự kiến, để thực hiện những mục đích đã được ĐHĐCĐ thông qua, tùy vào tình hình thực tế, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT chủ động tìm kiếm nguồn vốn khác để bù đắp phần thiếu hụt huy động như vay ngân hàng, phát hành trái phiếu doanh nghiệp, các giải pháp khác phù hợp với quy định của pháp luật và quy định nội bộ của Công ty để thực hiện các kế hoạch đã đặt ra.

28. Thông qua việc lựa chọn đơn vị tư vấn hồ sơ chào bán cổ phiếu:

- Tên đơn vị tư vấn: Công ty cổ phần Chứng khoán Agribank

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101150107 do sở kế hoạch đầu tư Thành phố Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 04/05/2001, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 21/02/2024
- Địa chỉ: Tầng 5 Tòa nhà Green Diamond, số 93 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội. (Địa chỉ hành chính mới từ ngày 01/07/2025: Tầng 5 Tòa nhà Green Diamond, số 93 Láng Hạ, Phường Đống Đa, Thành phố Hà Nội)
- Điện thoại : 024 6276 2666 Fax: 024 6276 5666

III. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

1. Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán (chưa trừ đi các chi phí của đợt chào bán) là 437.070.816.000 đồng sẽ được Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV sử dụng đầu tư dự án sau:

STT	Mục đích	Số tiền đầu tư dự kiến (đồng)	Thời gian sử dụng dự kiến
1	Đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại các xã Tân Dương và Dương Quan, Huyện Thủy Nguyên (*) (Dự án Hoàng Huy New City – II)	437.070.816.000	Trong năm tài chính 2025 và 2026
	Tổng cộng	437.070.816.000	

(*) *Chú ý: Tên dự án được trình bày theo quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 3178/QĐ-UBND ngày 11/10/2023 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hải Phòng. Địa chỉ hành chính mới của dự án từ ngày 01/07/2025 là: Phường Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng.*

2. Phương án xử lý trong trường hợp cổ phiếu không phân phối hết:

Trong trường hợp kết thúc thời gian chào bán theo quy định, Công ty không chào bán hết số cổ phiếu như đăng ký, số tiền thu được từ đợt chào bán không đủ như dự kiến, để thực hiện những mục đích đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, tùy vào tình hình thực tế, Hội đồng quản trị sẽ thực hiện các giải pháp như sau:

- (i) Xin gia hạn đợt chào bán để tiếp tục chào bán nốt số cổ phiếu còn lại đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật;
- (ii) Tiến hành bù đắp, bổ sung nguồn vốn còn thiếu thông qua các hình thức khác như vay ngân hàng, phát hành trái phiếu doanh nghiệp, các giải pháp khác phù hợp với quy định của pháp luật và quy định nội bộ của Công ty để thực hiện các kế hoạch đã đặt ra.

IV. ỦY QUYỀN CHO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

DHĐCĐ nhất trí thông qua việc ủy quyền cho HĐQT thực hiện, bao gồm nhưng không giới hạn các công việc sau đây:

1. Chủ động xây dựng, phê duyệt hồ sơ chào bán chi tiết và giải trình hồ sơ xin phép chào bán chứng khoán gửi cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và các cơ quan chức năng khác.

- Đồng thời, chủ động điều chỉnh Phương án chào bán và các hồ sơ khác có liên quan theo yêu cầu của Ủy ban Chứng Khoán Nhà nước và các cơ quan chức năng khác phù hợp với quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và sẽ báo cáo lại Đại hội đồng cổ đông trong kỳ họp gần nhất;
2. Lựa chọn thời điểm thích hợp để chốt ngày thực hiện quyền và thời điểm triển khai việc thực hiện phát hành.
 3. Thực hiện việc xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết: Hội đồng quản trị được quyết định tiêu chí, danh sách nhà đầu tư và điều kiện, phương thức và giá chào bán cho nhà đầu tư với điều kiện không được ưu đãi hơn so với phương án đã được thông qua.
 4. ĐHĐCĐ giao và uỷ quyền cho HĐQT quyết định phương án sử dụng vốn chi tiết, quyết định thay đổi thứ tự phân bổ vốn và/hoặc thay đổi phương án sử dụng vốn chi tiết trong trường hợp cần thiết phù hợp với tiến độ huy động vốn và tiến độ chi trả các khoản chi phí của dự án, đảm bảo phù hợp theo quy định pháp luật.
 5. Thực hiện đăng ký bổ sung cổ phiếu phát hành thêm tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam, và lập, phê duyệt hồ sơ đăng ký niêm yết cổ phiếu chào bán thêm tại Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh đối với toàn bộ số lượng cổ phần phổ thông được phát hành thêm theo kết quả chào bán.
 6. Thực hiện việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty liên quan đến việc thay đổi cổ phần, vốn điều lệ tương ứng với số cổ phần, số tiền thu được (tính theo mệnh giá) từ đợt chào bán và đăng ký thay đổi nội dung Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp theo quy định.
 7. Thông qua phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.
 8. Thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty để hoàn tất việc chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
BẤT ĐỘNG SẢN CRV

---000---

Số: 09/2025/TT-HĐQT

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

---000---

Hà Nội, ngày 04 tháng 07 năm 2025

TỜ TRÌNH

(Về: Thông qua hoạt động đầu tư của Công ty)

Kính gửi: Quý cổ đông Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản có liên quan;
- 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;
- Điều lệ Công ty cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV.

Năm tài chính 2025 đánh dấu bước chuyển mình quan trọng, mở ra giai đoạn phát triển mới của Công ty. Trong năm nay, Công ty đang tập trung nguồn lực để triển khai dự án có quy mô lớn tại thành phố Hải Phòng.

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV trân trọng kính trình Đại hội đồng Cổ đông thông qua hoạt động đầu tư dự án của Công ty hiện nay như sau:

1. Báo cáo về việc đầu tư Dự án Hoàng Huy New City - II

- Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại phường Dương Quan, Thành phố Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng (Hoàng Huy New City - II) (Địa chỉ hành chính mới của dự án từ 01/07/2025: Phường Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng);
- Căn cứ pháp lý: Theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 3178/QĐ-UBND ngày 11/10/2023 của UBND thành phố Hải Phòng và Quyết định số 4102/QĐ-UBND ngày 29/11/2023 của UBND Thành phố Hải Phòng về việc công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án đầu tư.
- Tổng diện tích đất dự kiến sử dụng: 493.665,41m²;
- Địa điểm thực hiện dự án: Khu đất thực hiện dự án tại phường Dương Quan, Thành phố Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng (Địa chỉ hành chính mới từ 01/07/2025: Phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng);
- Tổng vốn đầu tư dự kiến: 15.076.256.097,706 đồng;
- Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: các loại hình nhà ở thấp tầng, nhà ở chung cư, các công trình công cộng, các công trình thương mại dịch vụ, trường học và các công trình hạ tầng kỹ thuật đồng bộ;
- Quy mô kiến trúc xây dựng:



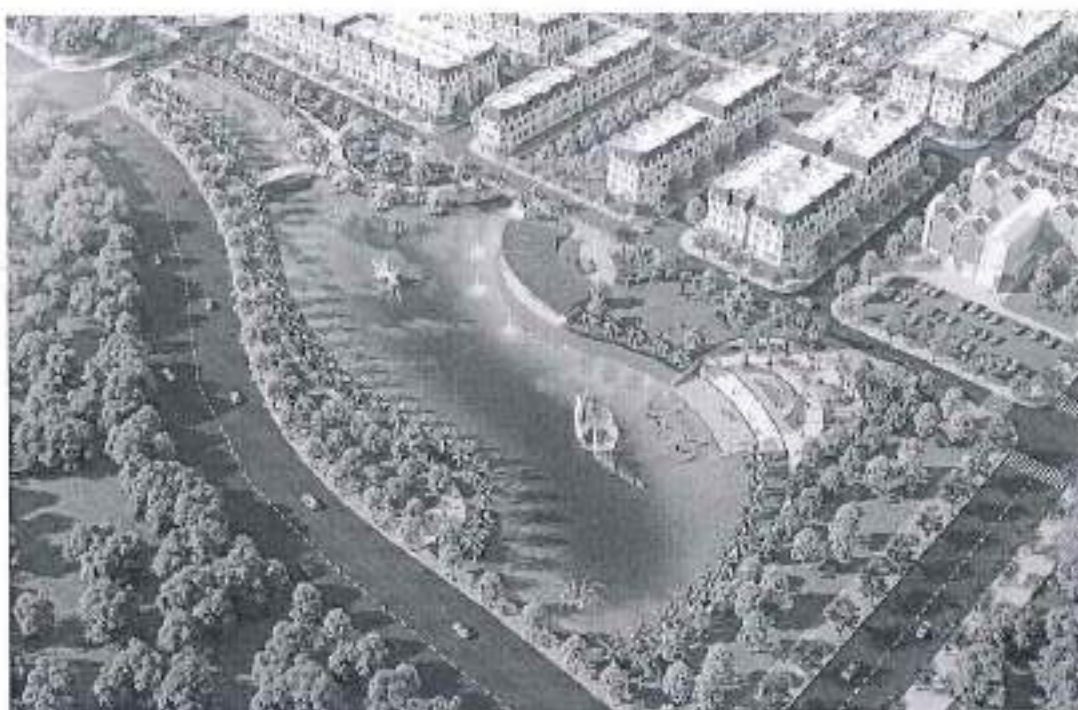
- + Xây thô hoàn thiện mặt ngoài khu nhà ở liền kề có tổng diện tích đất khoảng: 100.771,2 m²;
- + Xây thô hoàn thiện mặt ngoài khu nhà ở biệt thự có tổng diện tích đất khoảng: 7.276 m²;
- + Xây dựng khu nhà ở xã hội (chung cư) có diện tích đất khoảng 34.239,5 m²;
- + Xây dựng 04 tòa chung cư kết hợp thương mại dịch vụ có diện tích đất khoảng 18.494 m²;
- + Xây dựng đất công cộng đơn vị ở diện tích khoảng 2.303,4 m²;
- + Xây dựng đất giáo dục trên 04 ô đất từ GD1 đến GD4 có diện tích khoảng 24.366 m²;
- + Xây dựng cây xanh, mặt nước công cộng có tổng diện tích đất khoảng 92.181,81 m²;
- + Xây dựng đất kỹ thuật có diện tích khoảng 10.116,17 m²;
- + Xây dựng bãi đỗ xe công cộng có diện tích khoảng 1.198,8 m²;
- + Xây dựng giao thông có diện tích khoảng 202.718,53 m²;
- Một số hình ảnh phối cảnh dự án:



Phối cảnh toàn bộ dự án



Phối cảnh phân khu liền kề dự án



Phối cảnh một phân khu nhà ở và hồ nước dự án

- Tiến độ dự án:

- + Dự án đã cơ bản hoàn thành san lấp mặt bằng, đang tiến hành thi công ép cọc và triển khai hạ tầng nội khu và một số hạng mục khác.
- + Một số hình ảnh tiến độ dự án tại thời điểm hiện tại:



Toàn cảnh dự án đang triển khai thi công

4/1
Y
IN
AN
SA
✓
H/A



Một góc dự án đang triển khai thi công hạ tầng nội khu, xây dựng một số khu nhà ở liền kề tại thời điểm tháng 6 năm 2025.

2. Hoạt động đầu tư phát triển dự án khác

- 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, dự án đầu tư trong các lĩnh vực khác), HĐQT kính trình ĐHĐCD 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.
 - + 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: Từ mọi nguồn vốn tự có hoặc huy động hợp pháp của công ty.
- 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 ĐHĐCD 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 tài chính của Công ty.
- Ủy quyền HĐQT toàn quyền chủ động thực hiện cụ thể hóa các thủ tục theo chủ trương này trong năm tài chính 2025 cho tới ngày tổ chức ĐHĐCD thường niên năm 2026 và báo cáo tại kỳ ĐHĐCD gần nhất các kết quả thực hiện (nếu có).

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và biểu quyết thông qua!

Nơi gửi:

- DHĐCĐ;
- HĐQT, BKS, BTGD;
- Lưu TH.



CRV

Số: 10/2025/TT-HĐQT

Hà Nội, ngày 04 tháng 07 năm 2025

TỜ TRÌNH

(V/v: Triển khai kế hoạch niêm yết cổ phiếu của công ty tại
Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh)

Kính gửi: Quý Cổ đông CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản có liên quan;
- 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;
- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên các năm 2021, 2022, 2023 và 2024 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV.

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thông qua các nội dung liên quan đến việc niêm yết cổ phiếu của công ty, cụ thể như sau:

I. Lợi ích của việc niêm yết cổ phiếu

Trong những năm qua, Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV (“Công ty”) đã khẳng định vị thế là một trong những doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản. So với các doanh nghiệp cùng ngành, CRV hiện là một trong những đơn vị có năng lực vận hành và triển khai các dự án bất động sản với quy mô tương đối lớn. Với định hướng chiến lược trở thành một trong những doanh nghiệp hàng đầu Việt Nam trong lĩnh vực bất động sản, Công ty đã và đang tập trung nguồn lực đầu tư các dự án bất động sản trọng điểm tại Thành phố Hải Phòng, qua đó không ngừng củng cố và nâng cao uy tín, thương hiệu CRV trên thị trường bất động sản khu vực miền Bắc.

Việc niêm yết cổ phiếu của Công ty tại Sở Giao dịch Chứng khoán sẽ góp phần nâng cao năng lực huy động vốn phục vụ cho các dự án đã và đang triển khai, đồng thời giúp Công ty từng bước phát triển theo hướng chuyên nghiệp trong công tác quản trị, minh bạch hóa thông tin và nâng cao hiệu quả hoạt động. Đây cũng sẽ là cơ sở để cổ đông thuận lợi tiếp cận thông tin về hoạt động của Công ty, đồng thời thu hút các nhà đầu tư mới, tạo điều kiện huy động thêm các nguồn vốn phục vụ mục tiêu phát triển bền vững trong giai đoạn tiếp theo.

II. Về hồ sơ đăng ký niêm yết cổ phiếu của Công ty tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

Liên quan đến kế hoạch niêm yết cổ phiếu của Công ty tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14/06/2024 Công ty đã nộp hồ sơ đăng ký niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.



Ngày 20/06/2024, Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Thông báo số 1181/TB-SGDHCM về việc nhận hồ sơ đăng ký niêm yết cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV và đang thực hiện xem xét.

III. Thông qua kế hoạch niêm yết toàn bộ cổ phiếu của Công ty tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (“HSX”)

Hội đồng Quản trị kính trình ĐHĐCĐ thông qua tiếp tục triển khai các công việc đăng ký niêm yết cổ phần Công ty tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mục đích hoàn thành thủ tục niêm yết cổ phiếu. Đồng thời, kính trình ĐHĐCĐ thông qua việc ủy quyền và giao cho HĐQT thực hiện các công việc sau:

- Chuẩn bị, hoàn tất các hồ sơ, thủ tục cần thiết liên quan đến việc niêm yết cổ phiếu, đăng ký niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, bao gồm cả việc rút hồ sơ đã nộp (nếu cần thiết) và cập nhật, hoàn thiện để nộp hồ sơ đăng ký niêm yết theo vốn điều lệ mới sau đợt phát hành thêm cổ phiếu ra công chúng được ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2025 thông qua.
- Chủ động lựa chọn thời điểm và giá niêm yết thích hợp để niêm yết cổ phiếu của Công ty phù hợp với tình hình thị trường và điều kiện thực tế.
- Quyết định và xử lý tất cả các vấn đề phát sinh liên quan đến thủ tục, hồ sơ đăng ký niêm yết cổ phiếu Công ty tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.
- Báo cáo ĐHĐCĐ tiến độ, kết quả việc đăng ký niêm yết cổ phiếu Công ty cho đến khi hoàn thành việc niêm yết cổ phiếu theo quy định.
- Tùy từng trường hợp cụ thể, Hội đồng Quản trị có thể ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc Tổng giám đốc để thực hiện một hoặc một số công việc cụ thể nêu trên.

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

Trân trọng!

Nơi nhận:

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

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



ĐỖ HỮU HẠ



Số: 02/2025/TT-BKS

Hà Nội, ngày 04 tháng 07 năm 2025

TỜ TRÌNH

(V/v: lựa chọn tổ chức kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán/soát xét
báo cáo tài chính năm tài chính 2025)

Kính gửi: Quý vị Cổ đông CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản có liên quan;
- 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;
- Điều lệ Công ty cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV.

Ban Kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025 về việc lựa chọn Công ty Kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán/soát xét các Báo cáo tài chính của 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 Tập đoàn Bất động sản CRV với giá cả cạnh tranh.

Ban Kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua việc: Ủy quyền cho Tổng Giám đốc Công ty thương thảo với các Công ty kiểm toán theo danh sách dưới đây và quyết định lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán/soát xét Báo cáo Tài chính trong năm tài chính 2025. Các công ty kiểm toán theo danh sách đều là các công ty có 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 Định giá quốc tế (IAV)



6. Công ty TNHH KPMG (KPMG)
7. Công ty TNHH Grant Thornton
8. Công ty TNHH Kiểm toán VACO

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Nơi nhận:

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

TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN



PHẠM ANH TÚ



Số: 11/2025/TT-HDQT

Hà Nội, ngày 04 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 Tập đoàn Bất động sản CRV

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản có liên quan;
- 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;
- Điều lệ Công ty cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV;
- Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2024 của CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV đã được kiểm toán.
- Căn cứ yêu cầu công tác tổ chức hoạt động và quản lý của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV.

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

STT	Họ tên	Chức vụ	Thù lao được hưởng năm 2024 (đồng)	Các khoản lợi ích khác (đồng/người/năm)
I. Hội đồng Quản trị				
1	Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch HDQT	120.000.000	Không
2	Đỗ Hữu Hậu	Thành viên HDQT	60.000.000	Không
3	Nguyễn Văn Thu	Thành viên độc lập HDQT	60.000.000	Không
4	Đặng Tuấn Vũ	Thành viên độc lập HDQT	60.000.000	Không
5	Lê Duy Phi	Thành viên độc lập HDQT	60.000.000	Không
II. Ban kiểm soát				
1	Phạm Anh Tú	Trưởng BKS	48.000.000	Không
2	Chu Thị Lụa	Thành viên BKS	36.000.000	Không
3	Vũ Văn Hoàng	Thành viên BKS	36.000.000	Không
III. Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác				
1	Phạm Thị Thu	Tổng Giám đốc	889.153.846	Không



STT	Họ tên	Chức vụ	Thù lao được hưởng năm 2024 (đồng)	Các khoản lợi ích khác (đồng /người/năm)
	Huyền			
2	Trần Ngọc Bình	Phó Tổng giám đốc	573.538.461	Không
3	Nguyễn Thị Thùy Dương	Phó Tổng giám đốc	403.846.154	Không
4	Nguyễn Kim Quyền	Kế toán trưởng	396.000.000	Không

HDQT cũng 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 trong năm tài chính 2025. Mức thù lao, tiền lương như sau:

– **Hội đồng quản trị:**

STT	Đối tượng	Mức thù lao người/tháng
1	Chủ tịch HDQT	10.000.000
2	Thành viên HDQT/ Thành viên độc lập HDQT	5.000.000

– **Ban Kiểm soát:**

STT	Đối tượng	Mức thù lao người/tháng
1	Trưởng ban kiểm soát	4.000.000
2	Thành viên ban kiểm soát (Kiểm soát viên)	3.000.000

– **Ban Tổng Giám đốc:** Tiền lương của Ban Tổng Giám đốc căn cứ vào Hợp đồng lao động và các quy chế lương thưởng của Công ty cũng như 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 tài chính 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



CRV REAL ESTATE GROUP
JOINT STOCK COMPANY

---oOo---

No. 02/2025/NQ-DHDCD

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

---oOo---

Hanoi, July 4, 2025

RESOLUTION OF THE ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS FOR THE FISCAL YEAR 2025

CRV REAL ESTATE GROUP JOINT STOCK COMPANY

- Pursuant to the Law on Enterprises no 59/2020/QH14 dated June 17, 2020 and relevant documents;
- Pursuant to the Law on Securities No. 54/2019/QH14 dated November 26, 2019, the Law 56/2024/QH15 on November 29, 2024 and relevant documents;
- Pursuant to the Charter of organization and operation of CRV Real Estate Group Joint Stock Company;
- Pursuant to the Minutes of the Annual General Meeting of Shareholders No. 02/2025/BB-DHDCD July 04, 2025 of CRV real estate group joint stock company.

The Annual General Meeting of Shareholders for the fiscal year 2025 of CRV Real Estate Group Joint Stock Company was held on July 4, 2025 at the location 4th Floor, No. 183, Ba Trieu Street, Hai Ba Trung Ward, Hanoi City. At the opening of the General Meeting, the number of shareholders attending was: 52 shareholders, representing 555,194,670 voting shares, accounting for 82.567% of the number of voting shares of the whole Company.

The congress unanimously elected:

The Presidium consists of Mr. / Mrs.

- | | |
|---------------------------|--|
| 1. Mr. Do Huu Ha | - Chairman of the Board of Directors, Chairman |
| 2. Mr. Do Huu Hau | - Member of the Board of Directors, Member |
| 3. Mrs: Pham Thi Hu Huyen | - General Director, Member |

The Secretariat consists of:

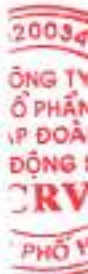
- | | |
|-----------------------------|--|
| 1. Mrs: Pham Thi Minh Trang | - Deputy Head of HR&Admin, Head of Secretariat |
| 2. Mrs: Pham Thi Hue | - Company Secretary, Member |

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 operation of the Board of Directors for the fiscal year 2024 and the operational orientation for the fiscal year 2025**
(According to report No. 03/2025/BC-HDQT of the Board of Directors dated 04/07/2025)
- Article 2.** **Approved the report of the Board of Management on the business results of the fiscal year 2024 and the business plan for the fiscal year 2025 of the Company**
(According to report No. 02/2025/BC-TGD of the Board of Management dated 04/07/2025)
- Article 3.** **Approved the report on the performance of the Supervisory Board for the fiscal year 2024 and the work plan for the fiscal year 2025**
(According to report No. 01/2025/BC-BKS of the Supervisory Board dated 04/07/2025).
- Article 4.** **Approved the audited financial statements for the fiscal year 2024**
(According to the report No. 04/2025/TT-HDQT of the Board of Directors dated 04/07/2025)
- Article 5.** **Approved the report on the use of capital obtained from the public offering in 2022 has been audited**
(According to the report No. 05/2025/TT-HDQT of the Board of Directors dated 04/07/2025)
- Article 6.** **Approved the plan to distribute profits and pay dividends for the fiscal year 2024**
(According to the report No. 06/2025/TT-HDQT of the Board of Directors dated 04/07/2025)
- Article 7.** **Approved transactions with related persons of the Company**
(According to the report No. 07/2025/TT-HDQT of the Board of Directors dated 04/07/2025)
- Article 8.** **Approved the plan to offer additional shares to the public to existing shareholders**
(According to the report No. 08/2025/TT-HDQT of the Board of Directors dated 04/07/2025)
- Article 9.** **Approved the Company's investment activities**
(According to the report No. 09/2025/TT-HDQT of the Board of Directors dated 04/07/2025)
- Article 10.** **Approved the report on the implementation of the plan to list the company's shares on the Ho Chi Minh City Stock Exchange**
(According to the report No. 10/2025/TT-HDQT of the Board of Directors dated 04/07/2025)
- Article 11.** **Approved the proposal to select an independent audit organization to audit/review the financial statements for the fiscal year 2025**



(According to the report No. 02/2025/TT-BKS of the Supervisory Board dated 04/07/2025)

Article 12. Approving the report on the remuneration of the Board of Directors, the Supervisory Board and the salary of the Board of Management

(According to the report No. 11/2025/TT-HDQT of the Board of Directors dated 04/07/2025)

Article 13. Enforcement effect

This Resolution consists of 02 pages, effective from the date of signing. The Board of Directors of CRV Real Estate Group Joint Stock Company is responsible for organizing and leading the Company to implement the contents of this Resolution.

Recipient:

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

Chairman of the General Assembly



MINUTES OF THE
ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS
FOR THE FISCAL YEAR 2025
CRV REAL ESTATE GROUP JOINT STOCK COMPANY

Organisation Name: CRV REAL ESTATE GROUP JOINT STOCK COMPANY

Head Office: 4th Floor, No. 183, Ba Trieu Street, Le Dai Hanh Ward, Hai Ba Trung District, Hanoi City, Vietnam. *(New administrative address from 01/07/2025: 4th Floor, No. 183, Ba Trieu Street, Hai Ba Trung Ward, Hanoi City, Vietnam)*

Telephone: 024.7306.1886 **Fax:** 024.7306.1886

Business Registration No.: 0102003419 issued by the Department of Planning and Investment of Hanoi City for the first time on 21/07/2006; Registration of the 16th change on 25/07/2023

When: From 8:30 a.m. on July 4, 2025

Venue: 4th Floor, No. 183, Ba Trieu Street, Hai Ba Trung Ward, Hanoi City, Vietnam

At 08:30, July 4, 2025 at the hall of CRV Real Estate Group Joint Stock Company, 4th Floor, No. 183, Ba Trieu Street, Hai Ba Trung Ward, Hanoi City. The Company's Annual General Meeting of Shareholders for the fiscal year 2025 was opened.

A. PARTICIPANTS AND LEGALITY OF THE GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS

I. Participants of the Congress

1. Presidium:

- | | |
|---------------------------|--|
| - Mr. Do Huu Ha | - Chairman of the Board of Directors, Chairman |
| - Mr. Do Huu Hau | - Members of the Board of Directors, Members |
| - Mrs. Pham Thi Thu Huyen | - General Director, Member |

2. Secretariat:

- | | |
|----------------------------|--|
| - Mrs. Pham Thi Minh Trang | - Deputy Head of the HR & Admin, Head of the Secretariat |
| - Mrs. Pham Thi Hue | - Company Secretary, Member |

3. Vote Counting Committee:

- | | |
|-------------------------|---|
| - Mrs. Nguyen Kim Quyen | - Chief Accountant, Head of Vote Counting Committee |
|-------------------------|---|

- Mrs. Nguyen Thi Ngoc Tram – Staff of the HR & Administrative Division, Member
- Mrs. Tran Thi Tuyet Mai – Staff of the Finance and Accounting Department, Member

4. The Company's employees and shareholders

II. LEGALITY AND VALIDITY OF THE CONGRESS

At the time of the opening of the General Meeting, the total number of shareholders and delegates attending the General Meeting is as follows:

- Number of shareholders present: 52 shareholders representing 555,194,670 ordinary shares
- Number of authorized shareholders: No.
- The total number of shares owned by shareholders is 555,194,670 ordinary shares, equivalent to 555,194,670 voting votes, equal to 82.567% of the total voting shares.

According to the provisions of the Company's Charter and the Law on Enterprises 2020, the General Meeting of Shareholders is eligible to conduct meetings in accordance with the law.

B. CONTENTS OF THE CONGRESS

The agenda of the General Meeting of Shareholders is as follows:

- Report on the operation of the Board of Directors for the fiscal year 2024 and operational orientation for the fiscal year 2025;
- Report on the business results of the Board of Management for the fiscal year 2024 and the business plan for the fiscal year 2025;
- Report on the operation of the Supervisory Board for the financial year 2024 and the work plan for the financial year 2025;
- Audited financial statements for 2024;
- The fact sheet on the report on the use of capital obtained from the public offering in 2022 has been audited;
- Proposal for profit distribution, dividend payment in fiscal 2024;
- Report approving transactions with related persons of the Company;
- The proposal approving the plan to offer additional shares to the public to existing shareholders;
- Report approving the Company's investment activities;
- Proposal on the implementation of the Company's stock listing plan at the Ho Chi Minh City Stock Exchange;
- Report on the selection of an independent audit organization to audit/review the financial statements for the fiscal year 2025;
- Report on the remuneration of the Board of Directors, the Supervisory Board and the salary of the Board of Management.

C. PROGRESS OF THE CONGRESS

I. REPORT ON THE RESULTS OF SHAREHOLDER QUALIFICATION EXAMINATION

Mr. Pham Duy Phuong - Head of the Shareholder Qualification Inspection Committee read the shareholder qualification inspection report as follows:

At 8:30 a.m. on July 4, 2025, the total number of shareholders and delegates attending the General Meeting is 52 people, owning/representing 555,194,670 shares, accounting for 82.567% of the total number of voting shares.

II. THE CONGRESS APPROVED THE ELECTION OF THE PRESIDING DELEGATION, THE SECRETARIAT, THE VOTE COUNTING COMMITTEE, THE CONTENT OF THE CONGRESS AND THE STATUTE OF THE CONGRESS

The General Meeting voted to approve the list of Presidium with the proportion of 100% of the voting shares attending the General Meeting.

The General Meeting voted to approve the list of the Secretariat and the Vote Counting Committee at the rate of 100% of the voting shares to attend the Congress.

The General Meeting approves the agenda and working regulations of the General Meeting at the rate of 100% of the voting shares to attend the General Meeting.

III. CONTENT OF THE CONGRESS

Members of the Presidium and the Board of Directors of the company in turn presented the contents of the report and report as follows:

1. **Report on the operation of the Board of Directors for the fiscal year 2024 and the operational orientation for the fiscal year 2025**
(According to report No. 03/2025/BC-HDQT of the Board of Directors dated 04/07/2025)
2. **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. 02/2025/BC-TGD of the Board of Management dated 04/07/2025)
3. **Report on the performance of the Supervisory Board for the fiscal year 2024 and the work plan for the fiscal year 2025**
(According to report No. 01/2025/BC-BKS of the Supervisory Board dated 04/07/2025)
4. **Audited financial statements for the fiscal year 2024**
(According to the report No. 04/2025/TT-HDQT of the Board of Directors dated 04/07/2025)
5. **Report on the use of capital obtained from the public offering in 2022 which has been audited**
(According to the report No. 05/2025/TT-HDQT of the Board of Directors dated 04/07/2025)
6. **Plan to distribute profits and pay dividends for the fiscal year 2024**
(According to the report No. 06/2025/TT-HDQT of the Board of Directors dated 04/07/2025)
7. **Transactions with related persons of the Company**
(According to the report No. 07/2025/TT-HDQT of the Board of Directors dated 04/07/2025)

8. Plan to offer additional shares to the public to existing shareholders

(According to the report No. 08/2025/TT-HDQT of the Board of Directors dated 04/07/2025)

9. The Company's investment activities

(According to the report No. 09/2025/TT-HDQT of the Board of Directors dated 04/07/2025)

10. Report on the implementation of the plan to list the company's shares on the Ho Chi Minh City Stock Exchange

(According to the report No. 10/2025/TT-HDQT of the Board of Directors dated 04/07/2025)

11. Proposal to select an independent audit organization to audit/review the financial statements for the fiscal year 2025

(According to the report No. 02/2025/TT-BKS of the Supervisory Board dated 04/07/2025)

12. Report on the remuneration of the Board of Directors, the Supervisory Board and the salary of the Board of Management

(According to the report No. 11/2025/TT-HDQT of the Board of Directors dated 04/07/2025)

IV. CONFERENCE DISCUSSION

Members of the Board of Directors and the Board of Management of the Company absorbed the opinions and fully answered questions of shareholders. The shareholders exchanged and highly agreed on the contents of the discussion of the General Meeting.

V. VOTING TO APPROVE THE CONTENTS AT THE CONGRESS

The voting results approving the reports and submissions at the Congress are as follows:

- *Valid: 52 shareholders, representing 555,194,670 shares, accounting for 100% of the total number of shares participating in voting;*
- *Invalid: 0 shareholders, representing 0 shares, accounting for 0% of the total number of shares participating in the voting.*

STT	Voting content	Voting Results			
1.	Report on the operation of the Board of Directors for the fiscal year 2024 and operational orientation for the fiscal year 2025	Approve:	555,194,670 / 555,194,670	proportion:	100%
		Disapprove:	0 / 555,194,670	proportion:	0%
		No comments:	0 / 555,194,670	proportion:	0%
2.	Report on the business results of the Board of Management for the	Approve:	555,194,670 / 555,194,670	proportion:	100%
		Disapprove:	0 / 555,194,670	proportion:	0%

	fiscal year 2024 and the business plan for the fiscal year 2025	No comments:	0 / 555.194.670	proportion:	0%
3.	Report on the operation of the Supervisory Board for the fiscal year 2024 and the work plan for the fiscal year 2025	Approve:	555.194.670 / 555.194.670	proportion:	100%
		Disapprove:	0 / 555.194.670	proportion:	0%
		No comments:	0 / 555.194.670	proportion:	0%
4.	Audited financial statements for fiscal year 2024	Approve:	555.194.670 / 555.194.670	proportion:	100%
		Disapprove:	0 / 555.194.670	proportion:	0%
		No comments:	0 / 555.194.670	proportion:	0%
5.	Fact sheet on the report on the use of capital obtained from the public offering in 2022 has been audited	Approve:	555.194.670 / 555.194.670	proportion:	100%
		Disapprove:	0 / 555.194.670	proportion:	0%
		No comments:	0 / 555.194.670	proportion:	0%
6.	Proposal for profit distribution and dividend payment in fiscal year 2024	Approve:	555.194.670 / 555.194.670	proportion:	100%
		Disapprove:	0 / 555.194.670	proportion:	0%
		No comments:	0 / 555.194.670	proportion:	0%
7.	Report on the approval of transactions with related persons of the Company ^(*)	Approve:	6.018.816 / 6.018.816	proportion:	100%
		Disapprove:	0 / 6.018.816	proportion:	0%
		No comments:	0 / 6.018.816	proportion:	0%
8.	Proposal approving the plan to offer additional shares to the public to existing shareholders	Approve:	555.194.670 / 555.194.670	proportion:	100%
		Disapprove:	0 / 555.194.670	proportion:	0%
		No comments:	0 / 555.194.670	proportion:	0%
9.	Report approving the Company's investment activities	Approve:	555.194.670 / 555.194.670	proportion:	100%
		Disapprove:	0 / 555.194.670	proportion:	0%
		No comments:	0 / 555.194.670	proportion:	0%
10.	Proposal on the implementation of the Company's stock listing plan on the Ho Chi Minh City Stock Exchange	Approve:	555.194.670 / 555.194.670	proportion:	100%
		Disapprove:	0 / 555.194.670	proportion:	0%
		No comments:	0 / 555.194.670	proportion:	0%
11.	Proposal on selection of an independent audit organization to audit/review the financial	Approve:	555.194.670 / 555.194.670	proportion:	100%
		Disapprove:	0 / 555.194.670	proportion:	0%

	statements for the fiscal year 2025	No comments:	0 / 555.194.670	proportion:	0%
12.	Report on remuneration of the Board of Directors, Supervisory Board and Salary of the Board of Management	Approve:	555.194.670 / 555.194.670	proportion:	100%
		Disapprove:	0 / 555.194.670	proportion:	0%
		No comments:	0 / 555.194.670	proportion:	0%

(*) Shareholders with related interests are not allowed to vote on Item No. 7. "Transactions with related persons of the Company".

VI. APPROVING THE MINUTES AND RESOLUTIONS OF THE CONGRESS

Mrs. Pham Thi Minh Trang – Head of the Secretariat of the Congress read the Minutes and Resolution of the Congress. The Congress voted to approve the contents of the Minutes and Resolutions with the approval rate is 100%.

This record was made and approved at 11:30 a.m. on the same day.

CONFERENCE SECRETARY



Pham Thi Minh Trang

PRESIDING OFFICER OF THE CONGRESS



Do Huu Ha

C. I. C. P. *



**APPENDIX: LIST OF SHAREHOLDERS ATTENDING THE MEETING
ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS 2025
CRV REAL ESTATE GROUP JOINT STOCK COMPANY**

No.	Shareholder code	Number of shares owned	Corresponding number of votes
1	CRV001	510	510
2	CRV005	1,530	1,530
3	CRV013	510	510
4	CRV019	714	714
5	CRV023	2,040	2,040
6	CRV031	510	510
7	CRV035	510	510
8	CRV042	510	510
9	CRV052	510	510
10	CRV056	510	510
11	CRV064	510	510
12	CRV068	510	510
13	CRV070	2,142	2,142
14	CRV073	3,570	3,570
15	CRV075	2,040	2,040
16	CRV080	2,652	2,652
17	CRV099	2,040	2,040
18	CRV106	5,100	5,100
19	CRV004	2,346	2,346
20	CRV011	1,938	1,938
21	CRV014	3,162	3,162
22	CRV015	510	510
23	CRV026	1,224	1,224
24	CRV038	1,836	1,836
25	CRV040	408	408
26	CRV061	3,264	3,264
27	CRV063	2,244	2,244
28	CRV066	2,040	2,040
29	CRV067	510	510
30	CRV071	510	510
31	CRV076	510	510
32	CRV086	510	510
33	CRV094	510	510
34	CRV095	2,142	2,142
35	CRV098	1,530	1,530
36	CRV100	612	612
37	CRV104	1,530	1,530
38	CRV111	1,020	1,020
39	CRV057	5,987,910	5,987,910
40	CRV115	56,570,220	56,570,220
41	CRV116	236,470,680	236,470,680
42	CRV117	256,105,272	256,105,272
43	CRV074	1,020	1,020
44	CRV009	612	612
45	CRV069	510	510
46	CRV110	510	510
47	CRV097	510	510



48	CRV078	612	612
49	CRV008	510	510
50	CRV045	510	510
51	CRV072	510	510
52	CRV003	510	510
	TOTAL	555,194,670	555,194,670



**CRV REAL ESTATE GROUP
JOINT STOCK COMPANY**

*Business License No.0103013382, issued by Hanoi
Department of Planning and Investment on July 21st, 2006;
amended for the 16th time on July 25th, 2023*

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom - Happiness
Hanoi, June 12th, 2025

**INVITATION LETTER
ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS FOR THE FISCAL YEAR 2025**

To: Esteemed Shareholders of CRV Real Estate Group Joint Stock Company (CRV)

The Board of Directors (BOD) respectfully invites our esteemed shareholders to attend the Annual General Meeting of Shareholders for the fiscal year 2025 of CRV Real Estate Group Joint Stock Company, with the following details:

1. **Time:** From 08:30 AM, July 04, 2025
2. **Venue:** 4th Floor, No. 183, Ba Trieu Street, Le Dai Hanh Ward, Hai Ba Trung District, Hanoi, Vietnam.
3. **Agenda for discussion, presentation, and voting at the General Meeting:**
The meeting agenda and documents of the General Meeting of Shareholders are posted on the Company's website at the link: <https://www.crvgroup.vn/> (Section of shareholder relations)
4. **Shareholders/authorized representatives attending the General Meeting are kindly requested to bring and present the following documents:**
(1) National ID/Citizen ID/Passport/Certified copy of Business Registration Certificate; (2) Invitation Letter; (3) Valid Power of Attorney (if attending as an authorized representative)

For any inquiries or further information, shareholders are kindly requested to contact the Company at the following details:

Ms. Pham Thi Hue – Representative of the Organizing Committee for the Annual General Meeting of Shareholders for the Fiscal Year 2025, CRV Real Estate Group Joint Stock Company

Phone: (84) 24.7306.1886

Fax: (84) 24.7306.1886

We sincerely hope that our esteemed shareholders will arrange their time to attend the meeting fully and punctually to ensure the success of the General Meeting.

Best regards!

**ON BEHALF OF THE BOARD OF DIRECTORS
CHAIRMAN**



DO HUU HA



Business Registration Certificate No. 0102003419
Issued by the Department of Planning and Investment
of Hanoi City on 21/07/2006; Registration of the
statute change on 25/07/2023

AGENDA OF THE ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS FOR FISCAL YEAR 2025

Time : From 8:30 a.m. on July 4, 2025

Venue: 4th Floor, No. 183, Ba Trieu Street, Le Dai Hanh Ward, Hai Ba Trung District, Hanoi City.

Time	Content
8:15 AM + 8:30 AM	Welcoming guests and checking shareholder status: - Welcoming and registering delegates; - Distribute documents to shareholders.
8:30 AM + 9:00 AM	Opening of the Congress: - Opening Statement; - 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; - Introducing the Presiding Delegation and the Secretariat to work; - Approve the Meeting Program and Working Regulations of the Congress; - Approved by the secretariat and the vote counting committee.
9:00 AM + 11:00 AM	The congress includes the following reports and proposal: - Report on the operation of the Board of Directors for the fiscal year 2024 and operational orientation for the fiscal year 2025; - Report on business results of the Board of Management for the fiscal year 2024 and business plan for the fiscal year 2025; - Report on the operation of the Supervisory Board for the fiscal year 2024 and the work plan for the fiscal year 2025; - Audited financial statements for fiscal year 2024; - Reports on the use of capital obtained from the public offering in 2022 audited; - Proposal for profit distribution and dividend payment for the fiscal year 2024; - Transactions with related persons of the Company; - Proposal of the plan to offer additional shares to the public to existing shareholders; - The Company's investment activities; - Proposal on the implementation of the Company's stock listing plan at the Ho Chi Minh City Stock Exchange; - Proposal for selection of an independent audit organization to audit/review the financial statements for the fiscal year 2025; - Report on the remuneration of the Board of Directors, the Supervisory Board and the salary of the Board of Management.
11:00 AM + 11:15 AM	The Chairman asked for shareholders' votes on the contents of the General Meeting
Breaks	
11:30 AM +11:45 AM	Answering questions of shareholders
11:45 AM + 12:00 PM	Closing of the Congress - Read the Record of vote counting; - Approve the Minutes of the Meeting and the Resolution of the General Meeting of Shareholders; - Closing Declaration of the Congress.

Note: All documents related to the Annual General Meeting of Shareholders for the fiscal year 2025 will be updated on the company's website: <https://crvgroup.vn>, shareholders can download the forms and documents of the General Meeting of Shareholders from this address.

CRV REAL ESTATE GROUP
JOINT STOCK COMPANY

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

---o0o---

---o0o---

Hanoi, July 4, 2025

WORKING REGULATIONS
ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS
FOR FISCAL YEAR 2025
CRV REAL ESTATE GROUP JOINT STOCK COMPANY

In order to facilitate the organization and conduct of the Annual General Meeting of Shareholders (AGM) for the fiscal year 2025 of CRV Real Estate Group Joint Stock Company, and at the same time guide shareholders to participate in the General Meeting and exercise the right to vote directly or through authorized representatives, The Organizing Committee of the Annual General Meeting of Shareholders for the fiscal year 2025 would like to report to the General Meeting of Shareholders to approve the Regulation on working at the General Meeting as follows:

I. ORDER OF THE CONGRESS:

1. Shareholders and/or representatives when entering the General Meeting room must sit in the right position or area specified by the General Meeting Organizing Committee;
2. Do not smoke in the Congress Room;
3. Do not talk privately, do not use mobile phones during the Congress. All mobile phones must be turned off or not allowed to ring.

II. VOTING TO APPROVE ISSUES AT THE CONGRESS:

1. Principles:

- All issues on the agenda of the General Meeting must be discussed and voted on by the General Meeting of Shareholders by raising the **Voting Card** or voting *for opinions (depending on the voting content)* for all shareholders and/or Representatives.
- Voting cards/opinion polls are printed, stamped by the Company and distributed to Shareholders/Shareholders' Representatives at the General Meeting of Shareholders. Each shareholder/shareholder representative is issued a Voting Card and a Poll Ticket. On the voting card/opinion poll card, clearly state the shareholder ID¹, ID number/passport/business registration number, full name, number of voting votes of that shareholder (*for voting cards*)

¹ The shareholder code will be issued by the Company to each shareholder according to the closing list on 10/06/2025.

and voting contents according to the meeting agenda of the General Meeting of Shareholders (for opinion polls).

2. Voting method:

2.1. Voting method by Ballot Card:

- Shareholders vote by Voting Card for the following contents:
 - ✓ Approval of the Record of Examination of Shareholder Status;
 - ✓ Approve the Meeting Agenda;
 - ✓ Approving the List of Presidiums and Chairmen;
 - ✓ Approved the Secretariat and the Vote Counting Committee of the General Meeting of Shareholders;
 - ✓ Approval of the Minutes of the General Meeting of Shareholders;
 - ✓ Approval of the Resolution of the General Meeting of Shareholders;
- How to vote by Voting Card:
 - ✓ Shareholders and/or Shareholders' Representatives vote (*agree, disagree, no opinion*) on an issue by directly holding up their Voting Cards at the General Meeting;
 - ✓ When voting at the General Meeting, shareholders who vote *in favor of approval* will raise their Voting Cards aloft. Members of the Vote Counting Committee will mark the Shareholder ID and the corresponding number of voting votes of each shareholder. Similarly, according to the chairman's management, shareholders *who do not agree or have no opinion* will in turn raise their voting cards;
 - ✓ Immediately after completing the voting to approve the contents presented at the Congress, the Vote Counting Committee will conduct a vote count and announce the results of the vote count in front of the whole Congress.

2.2. Method of voting by Opinion Poll:

- Shareholders vote by Opinion Poll on the following contents:
 - ✓ Report on the operation of the Board of Directors for the fiscal year 2024 and operational orientation for the fiscal year 2025;
 - ✓ Report on business results of the Board of Management for the fiscal year 2024 and business plan for the fiscal year 2025;
 - ✓ Report on the operation of the Supervisory Board for the fiscal year 2024 and the work



plan for the fiscal year 2025;

- ✓ The financial statements for the fiscal year 2024 have been audited;
- ✓ Reports on the use of capital obtained from the public offering in 2022 audited;
- ✓ Proposal for profit distribution and dividend payment for the fiscal year 2024;
- ✓ Transactions with related persons of the Company;
- ✓ Plan to offer additional shares to the public to existing shareholders;
- ✓ The Company's investment activities;
- ✓ Proposal on the implementation of the Company's stock listing plan at the Ho Chi Minh City Stock Exchange;
- ✓ Proposal for selection of an independent audit organization to audit/review the financial statements for the fiscal year 2025;
- ✓ Report on the remuneration of the Board of Directors, the Supervisory Board and the salary of the Board of Management.

– How to vote by poll:

- ✓ Shareholders and/or Shareholders' representatives check (X) in the box Approve/disagree/have no opinion on the issue to be voted on in the Opinion Poll; Sign and write your full name on the ballot.
- ✓ Upon completion, shareholders and/or shareholder representatives vote in one of the ballot boxes located at the top of the hall.
- ✓ After ensuring that all shareholders and/or representatives of shareholders participating in the General Meeting of Shareholders have finished voting, the Vote Counting Committee will conduct a vote count and announce the results of the vote counting in front of the whole Meeting.

3. Voting rules:

3.1. 01 (one) ordinary stock corresponding to 01 (one) voting vote.

At the closing date of the list of shareholders (June 10, 2025), the total number of shares of the company is **672,416,640** ordinary shares, equivalent to **672,416,640** voting votes.

3.2. 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.

3.3. 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.

3.4. 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.

III. DISCUSSION AT THE CONGRESS:

1. Principles:

- The discussion is only carried out within the prescribed time and within the scope of the issues presented in the General Meeting of Shareholders;
- Shareholders who have comments must register the contents in the Question Form and send it to the Secretariat of the General Meeting;
- The Secretariat of the General Meeting will arrange the Shareholders' Question Papers in the order of registration and transfer them to the Presidium.

2. Answering shareholders' questions:

On the basis of the shareholders' question form collected, arranged and submitted to the Presidium, the Chairman or members appointed by the Chairman will answer the questions of shareholders.

IV. RESPONSIBILITIES OF THE CHAIRPERSON:

1. To control the congress in accordance with the content of the agenda, rules and regulations approved by the Congress. The Chairman works according to the principle of democratic centralization and majority decision-making;
2. Guide the Congress to discuss, collect votes on issues included in the agenda of the Congress and relevant issues during the Congress;
3. Solving problems arising during the Congress.

V. RESPONSIBILITIES OF THE SECRETARIAT:

1. Fully and truthfully record all contents of the General Meeting and issues that have been approved by the shareholders or still noted at the General Meeting in the Minutes of the General Meeting;
2. Drafting Resolutions on issues passed at the Congress.

VI. RESPONSIBILITIES OF THE VOTE COUNTING BOARD:

1. Accurately determine the voting results of shareholders on issues approved at the General Meeting;
2. Quickly notify the Secretariat of the voting results;
3. To consider and report to the Congress cases of violation of voting rules or letters of complaint about voting results.

VII. MINUTES OF THE GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS:

The minutes of the General Meeting of Shareholders must be read and approved before the closing of the General Meeting.

The above is the entire working regulations of the Annual General Meeting of Shareholders for



the fiscal year 2025 of CRV Real Estate Group Joint Stock Company. The Organizing Committee of the General Meeting respectfully submits to the General Meeting of Shareholders for consideration and approval.

Respect!

Recipient:

- General Meeting of Shareholders;
- Board Of Directors, Board Of Managemnet, Supervisory Board;
- Archived.

PRESIDENT OF BOD



ĐO HUU HA

* C.P *

**CRV REAL ESTATE GROUP
JOINT STOCK COMPANY**

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

No. 03/2025/BC-HDQT

Hanoi, July 4, 2025

REPORT
BOARD OF DIRECTORS ACTIVITIES FOR FISCAL YEAR 2024
AND OPERATIONAL ORIENTATION FOR FISCAL YEAR 2025

Dear Shareholders of CRV Real Estate Group Joint Stock Company

First of all, on behalf of the Board of Directors of CRV Real Estate Group Joint Stock Company, I would like to welcome all shareholders to attend the Annual General Meeting of Shareholders for the fiscal year 2025 of the Company today.

Dear plenary Congress.

In the context of the world economy in general as well as Vietnam in particular, there are many fluctuations, negatively affected by international conflicts, the Board of Directors and all employees of CRV Real Estate Group Joint Stock Company have constantly made efforts in all aspects of operation. By investing in the Real Estate business, in the fiscal year 2024, the Company has achieved remarkable results: Total consolidated revenue reached VND 2,194.9 billion and consolidated profit before tax reached VND 612.5 billion.

Here, on behalf of the Board of Directors, I would like to report to the General Meeting on the results of the Board of Directors in the fiscal year 2024 and the operational orientation for the fiscal year 2025 as follows:

Our Board of Directors consists of 05 members:

1. Mr. Do Huu Ha - Chairman of the Board of Directors
2. Mr. Do Huu Hau - Member of the Board of Directors
3. Mr. Nguyen Van Thu - Independent Member of the Board of Directors
4. Mr. Dang Tuan Vu - Independent Member of the Board of Directors
5. Mr. Le Duy Phi - Independent Member of the Board of Directors

Members of the Board of Directors and the Board of Management of the Company have actively coordinated to carry out production and business tasks in the fiscal year 2024 approved by the General Meeting of Shareholders, specifically as follows:

I. Report on the Activities of the Board of Directors for the fiscal year 2024

Members of the Board of Directors have actively coordinated and supported the Board of Management in the course of the Company's business activities. 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 Directors to complete its tasks. In the fiscal year 2024, the Board of Directors has made timely decisions on the Company's strategy, development plan and business plan.

1.1. 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. All members of the Board of Directors fully participate in the meetings of the Board of Directors at the rate of 100%. The contents of the meetings and resolutions of the Board of Directors are as follows:

	Number of Resolutions	Day	Content
1	07/2024/NQ-HDQT	09/05/2024	Approval of the activities of the Internal Audit Committee
2	08/2024/NQ-HDQT	15/05/2024	Convening the Annual General Meeting of Shareholders for the fiscal year 2024
3	09/2024/NQ-HDQT	04/06/2024	Implementing the plan to list CRV's shares at HOSE
4	10/2024/NQ-HDQT	28/09/2024	Report on operating results for the first 6 months of fiscal year 2024 and operating results for the last 6 months of fiscal year 2024
5	11/2024/ NQ-HDDQT	06/11/2024	Through transactions with commercial banks
6	12/2024/NQ_H DQT	27/11/2024	Approved a number of contents related to the company's project at 275 Nguyen Trai, Thanh Xuan, Hanoi
7	01/2025/NQ_H DQT	16/01/2025	Approve the advance of dividends for fiscal year 2024 in cash
8	02/2025/NQ_H DQT	17/01/2025	Reappointment of chief accountant

	Number of Resolutions	Day	Content
9	03/2025/NQ_H DQT	23/01/2025	Convening the 1st Extraordinary General Meeting of the Board of Directors for the fiscal year 2024

1.2. Supervision results for the Board of Management

The Board of Directors assesses that in the past fiscal year 2024, Ms. Pham Thi Thu Huyen – General Director of the Company has properly performed her 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 development: Maintain good operation of the company's core activities. Perform well the management of buildings that have been put into use, accelerate the completion of ongoing projects, expand investment activities through subsidiaries.
- Events of shareholders: Successful organization of the Annual General Meeting of Shareholders, Successful organization of the 1st Extraordinary General Meeting of Shareholders.
- Internal audit: The company has fully implemented internal audit as prescribed.

1.3. Activity report of each member of the Board of Directors

TT	Member of the Board of Directors	Assign tasks and report on the performance of each TV. Board of Directors in fiscal year 2024
1	Mr. Do Huu Ha - Chairman of the Board of Directors	Coordinating the activities and work of the Board of Directors. Develop a general orientation, assign work organization to each member of the Board of Directors.
2	Mr. Do Huu Hau - Member of the Board of Directors	To complete activities according to the functions and assignments of the Board of Directors and within the scope of related work on investment and business activities of the Company.
3	Mr. Nguyen Van Thu - Independent Member of the Board of Directors	Support and supervise the activities of the Board of Directors to ensure compliance with the activities of the Board of Directors in accordance with the law and the Company's Charter.
4	Mr. Le Duy Phi - Independent Member of the Board of Directors	Support and supervise the activities of the Board of Directors to ensure compliance with the activities of the Board of Directors in accordance with the law and the Company's Charter.

5	Mr. Dang Tuan Vu - Independent Member of the Board of Directors	Support and supervise the activities of the Board of Directors to ensure compliance with the activities of the Board of Directors in accordance with the law and the Company's Charter.
---	---	---

1.4. Report on remuneration of the Board of Directors

Remuneration of members of the Board of Directors of the Company in the fiscal year 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.

1.5. Reporting on investment activities and related party transactions

In the fiscal year 2024, the Company has investment activities and a number of transactions with related parties, the implementation of investment and the implementation of these transactions have been fully disclosed by the Company, these activities are business activities, ordinary investment, bringing benefits to the Company in the short and long term, details are as follows:

STT	Name of organization/individual	Related relationship with the company	Content, quantity, total value of transactions
1	Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company (TCH)	Parent Company	Renting an office from 07/2024 to 07/2025 of TCH with an amount of VND 700,657,200 (excluding VAT)
2	Dai Loc Housing Development Joint Stock Company	Subsidiaries	Receive the remaining dividend in 2023 and advance dividend in 2024 of Dai Loc Housing Development Joint Stock Company with a total value of VND 764,358,000,000
3	Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company (TCH)	Parent Company	Loan interest incurred with TCH in the amount of VND 24.48 billion
4	Dai Loc Housing Development Joint Stock Company	Subsidiaries	Loan interest incurred with Dai Loc House in the amount of VND 65.40 billion
5	Dai Loc Housing Development Joint Stock Company	Subsidiaries	Paying the loan to Dai Loc House in the amount of VND 207.8 billion

STT	Name of organization/individual	Related relationship with the company	Content, quantity, total value of transactions
6	Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company (TCH)	Parent Company	Dividend advance for fiscal year 2024 to TCH in the amount of VND 171.59 billion
7	Hoang Huy Investment Service Joint Stock Company (HHS)	Subsidiaries of the Parent Company	Dividend advance for fiscal year 2024 for HHS in the amount of VND 158.44 billion
8	Hoang Giang Service Development Joint Stock Company	Subsidiaries of the Parent Company	Dividend advance for fiscal year 2024 for Hoang Giang in the amount of VND 37.90 billion

II. Operational plan of the Board of Directors in the fiscal year 2025

In fiscal year 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:

2.1. Overarching 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 fiscal year 2025 and the following years is safety - efficiency - sustainability.

2.2. Orientation on business activities and products and services

The company's real estate projects directly or indirectly invested through subsidiaries focus on the housing segment for the increasing demand in Hai Phong City.

2.3. 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 shareholders.

2.4. About 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. Evaluation report on the activities of the Board of Directors of the Independent Member of the Board of Directors in the fiscal year 2024

In the fiscal year 2024, the Board of Directors (BOD) of CRV Real Estate Group Joint Stock Company has 5 members, including 3 independent members. Members of the Board of Directors actively participate in strategic planning, compliance control, supervision of the activities of the Director and the Board of Directors to ensure compliance with the provisions of the law and internal regulations on corporate governance.

Below is a summary of the evaluation report of Mr. Nguyen Van Thu, Mr. Dang Tuan Vu, Mr. Le Duy Phi, Independent Member of the Board of Directors on the activities of the Board of Directors and the results of monitoring the activities of the Director and the Executive Board in the fiscal year 2024.

3.1. General assessment of the Board of Directors' activities

- The activities of the Board of Directors have been carried out in accordance with the operation plan of the Board of Directors in the fiscal year 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 Directors to promptly support the Board of Directors in the process of operating the Company, well implementing the supervision and control of the administration.

3.2. General assessment of the supervision of the Executive Board

- Overall, the Board of Directors has done a good job of supervising the Board of Directors, 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 Directors. 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 Directors 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.

Above is the content of the report on the activities of the Board of Directors of the Company in the fiscal year 2024 and the operation plan of the Board of Directors in the fiscal year 2025.

Finally, the Board of Directors would like to send to all shareholders good health, happiness and prosperity, wishing the General Meeting a great success.

Recipient:

- As submitted;
- Board Of Directors, Board Of Management, Supervisory Board;
- Archived,

PRESIDENT

DO HUU HA

C. P.

REPORT
BUSINESS RESULTS FOR FISCAL YEAR 2024
AND BUSINESS PLAN FOR FISCAL YEAR 2025

To: Dear Shareholders of CRV Real Estate Group Joint Stock Company

Under the active and close direction of the Board of Directors, in the past year, the Board of Management has implemented the management of the Company's operations to ensure the proper implementation of the production and business orientations approved by the Board of Directors and the General Meeting of Shareholders; ensure the operation of the Company's production and business in accordance with the powers specified in the Company's Charter.

On behalf of the Board of Management, I would like to report to the General Meeting of Shareholders the results achieved in the fiscal year 2024 and the business plan for the fiscal year 2025 of CRV Real Estate Group Joint Stock Company as follows:

I. Production and business results for the fiscal year 2024

In 2024, in the context that the world economy in general as well as Vietnam in particular will continue to be negatively affected by international conflicts and monetary tightening policies in developed countries to curb inflation and the trend of shrinking consumption. In Vietnam, the economic growth engine has not prospered, the business system continues to face many difficulties.

During the difficult period of the economy, the Company and the companies in the system have made efforts to overcome difficulties to achieve positive business results. For consolidated business activities, the general situation of real estate business activities of subsidiaries was maintained and achieved quite good efficiency, sales and service revenue and consolidated profit after tax in fiscal year 2024 reached VND 2,194.9 billion and VND 462.3 billion, respectively, equivalent to 115.5% and 112.8% of the plan set for 2024.

Indicators of consolidated business results for the fiscal year 2024

Unit: billion VND

TT	Targets	Implement 2024	Plan 2024	2024
1	Revenue from sales and provision of services	2.194,9	1.900	115,5%



TT	Targets	Implement 2024	Plan 2024	2024
2	Profit after corporate income tax	462,3	410	112,8%

During the year, the Company paid dividend advances for the fiscal year 2024 in cash at the rate of 6.7%.

II. Business orientation and plan for the fiscal year 2025

The company determines that the fiscal year 2025 is a year that still has many fluctuations and challenges for the economy in general. The Company will continue to maintain project development management and investment activities 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 for the fiscal year 2025

- Actively closely manage the Company's operations in the fiscal year 2025, ensuring the completion of the set schedules and sales. 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 target, specifically:
 - Promote the Company's competitiveness in the market with advantages in terms of product quality, geographical location and competitive prices.
 - Be proactive in the face of market demand by expanding research on consumer markets, needs and tastes.

2. Targets of the Company's business plan for the fiscal year 2025

The Board of Management of the Company develops a business plan for the fiscal year 2025 on the basis of careful calculation of macroeconomic fluctuations and industries.

In fiscal year 2025, real estate projects directly and indirectly invested by the company through subsidiaries will continue to be handed over and accounted for will continue to bring large profits.

Business plan targets for the fiscal year 2025

TT	Consolidated indicators	Units of Calculation	Year 2025 (01/04/2025- 31/03/2026)
1	Revenue from sales and provision of	Billion VND	4.000

TT	Consolidated indicators	Units of Calculation	Year 2025 (01/04/2025-31/03/2026)
	services		
2	Profit after tax	Billion VND	1.600
3	Dividend Ratio (*)	%	20%

(*): On the basis of the actual business results of the fiscal year 2025, the Company will submit to shareholders for approval the dividend rate for the fiscal year 2025 at the Annual General Meeting of Shareholders for the fiscal year 2026.

In addition, the Board of Management also sets the orientation of business plan targets for the period 2025-2026 to strive to complete, specifically:

Orientation of business plan targets for the period 2025-2026

TT	Consolidated indicators	Units of Calculation	Year 2025 (01/04/2025-31/03/2026)	Year 2026 (01/04/2026-31/03/2027)
1	Revenue from sales and provision of services	Billion VND	4.000	5.000
2	Profit after tax	Billion VND	1.600	2.000

In the coming time, the domestic and foreign economy still has many challenges, but the Board of Directors 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 Directors. of all shareholders.

Thank you very much.

Recipient:

- As submitted;
- Board Of Directors, Board Of Management, Supervisory Board;
- Archived.

GENERAL DIRECTOR



PHAM THI THU HUYEN

REPORT
ACTIVITIES OF THE SUPERVISORY BOARD FOR FISCAL YEAR 2024 AND
WORK PLAN FOR FISCAL YEAR 2025

Dear Shareholders of CRV Real Estate Group Joint Stock Company

Base:

- Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 dated 17/06/2020 and relevant documents;
- Law on Securities No. 54/2019/QH14 dated 26/11/2019, Law No. 56/2024/QH15 dated 29/11/2024, and relevant documents;
- Charter of CRV Real Estate Group Joint Stock Company;
- 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 CRV Real Estate Group Joint Stock Company (CRV) consists of three members elected by the General Meeting of Shareholders:

- | | |
|---------------------|---------------------------------|
| 1. Mr. Pham Anh Tu | – Head of the Supervisory Board |
| 2. Ms. Chu Thi Lua | – Controller |
| 3. Mr. Vu Van Hoang | – 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 for the fiscal year 2024 and the conclusions and recommendations of the Supervisory Board

1. Supervisory results for the Board of Directors and the Board of Management

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 the fiscal year 2024, the Board of Directors and the Board of Management have achieved the following results:

- Successfully organized the Annual General Meeting of Shareholders for the fiscal year 2024. Successfully organized the 1st Extraordinary General Meeting of Shareholders for the fiscal year 2024.



- Maintain good and efficient business operations of the company. Continue to implement real estate projects through subsidiaries and direct management investments.
- 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 the fiscal year 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 the fiscal year 2024, the Supervisory Board did not detect any irregularities in CRV's operations. The operational processes comply with the requirements of the internal management system.

- CRV'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: VND

Quota	Value
1. Total assets	8.914.111.959.932
2. Equity	7.516.686.144.163
In which: Charter capital	6.724.166.400.000
3. Liabilities	1.397.425.815.769
In which: Short-term debt	1.056.003.021.545
4. Business results	
- Net revenue from sales and service provision	2.194.917.156.959
- Net profit from business activities	647.597.432.918
- Total profit before tax	612.492.263.637
- Current CIT	175.206.509.290
- Deferred CIT	(25.031.633.401)
- Profit after tax	462.317.387.748

Source: CRV'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, the implementation of investment and the

implementation of these transactions have been fully disclosed by the Company, these activities do not affect the Company's interests. Details are as follows:

STT	Name of organization/individual	Related relationship with the company	Content, quantity, total value deal
1	Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company (TCH)	Parent Company	Renting an office from 07/2024 to 07/2025 of TCH with an amount of VND 700,657,200 (excluding VAT)
2	Dai Loc Housing Development Joint Stock Company	Subsidiaries	Receive the remaining dividend in 2023 and advance dividend in 2024 of Dai Loc Housing Development Joint Stock Company with a total value of VND 764,358,000,000
3	Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company (TCH)	Parent Company	Loan interest incurred with TCH in the amount of VND 24.48 billion
4	Dai Loc Housing Development Joint Stock Company	Subsidiaries	Loan interest incurred with Dai Loc House in the amount of VND 65.40 billion
5	Dai Loc Housing Development Joint Stock Company	Subsidiaries	Paying the loan to Dai Loc House in the amount of VND 207.8 billion
6	Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company (TCH)	Parent Company	Dividend advance for fiscal year 2024 to TCH in the amount of VND 171.59 billion
7	Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company (HHS)	Subsidiaries of the Parent Company	Dividend advance for fiscal year 2024 for HHS in the amount of VND 158.44 billion
8	Hoang Giang Service Development Joint Stock Company	Subsidiaries of the Parent Company	Dividend advance for fiscal year 2024 for Hoang Giang in the amount of VND 37.90 billion

III. Contents of the self-assessment report on the performance of the Supervisory Board and each Controller

1. Activities of the Supervisory Board for the fiscal year 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 the fiscal year 2024, the Supervisory Board has held 02 meetings. All members of the Supervisory Board fully participate in the meetings of the Supervisory Board at the rate of 100%.

Activities in FY 2024

In the fiscal year 2024, the Supervisory Board has implemented and conducted activities in accordance with the Charter of organization and operation of CRV as well as complying with other provisions of the Law:

- Supervise activities, comply with the provisions of Law and the Company's Charter for the Board of Directors and the Board of Management 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 CRV'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 CRV, monitor the circulation of capital and assets of CRV.

- 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 the fiscal year 2024, the Supervisory Board is 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, the Board of Management and the Supervisory Board always exchange information on issues related to CRV's orientation, closely following the assigned tasks.

The Supervisory Board supervises the preparation of quarterly financial statements and annual reports, coordinates well with the Board of Directors in providing production and business results to competent state agencies and shareholders. In order to ensure that information on production and business activities and financial information of the Company is disclosed in a timely manner in accordance with the regulations of the State Securities Commission, ensuring the interests of shareholders in accordance with the law.

3. Reports of each Controller

TT	Controller	Assignment of tasks and performance of each Controller in 2024
1	Mr. Pham Anh Tu – Head of the Supervisory Board	Develop a work plan and tasks of the Supervisory Board according to the plan in 2024 approved by the General Meeting of Shareholders. Complete and approve reports of the Control Board, fulfill the obligations and responsibilities of the Control Board.
2	Ms. Chu Thi Lua – Controller	Complete the tasks in the work and task plan of the Control Board. Fully participate in meetings of the Supervisory Board and carry out the inspection and supervision of the company's data and compliance in activities.
3	Mr. Vu Van Hoang – Controller	Complete the tasks in the work and task plan of the Control Board. Fully participate in meetings of the Supervisory Board and carry out the inspection and supervision of the company's data and compliance in activities.

4. Report on remuneration of the Supervisory Board

Remuneration of members of the Company's Supervisory Board in 2024 is entitled to:

- Head of the Supervisory Board: 48,000,000 VND/person/year.
- Supervisory Board member: 36,000,000 VND/person/year.

5. Summary of the activities of the Supervisory Board in the fiscal year 2024

Through supervision, the Supervisory Board assesses that the management and executive activities of the Board of Directors and the Board of Management of CRV in the fiscal year 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 proposed to the Board of Directors and the Board of Management of the Company to have many specific solutions, contributing to the company's safe and effective operation.

IV. Supervisory Board's work plan for fiscal year 2025

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 the fiscal year 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 CRV's growing and achieving high business efficiency, ensuring the interests of shareholders and employees.

Sincerely report!

Recipient:

- As submitted;
- Board Of Directors, Board Of Management, Supervisory Board;
- Archived.

HEAD OF SUPERVISORY BOARD



PHAM ANH TU

**CRV REAL ESTATE GROUP
JOINT STOCK COMPANY**

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

No. 04/2025/TT-HDQT

Hanoi, July 4, 2025

REPORT

(Ref: Audited financial statements for fiscal year 2024)

Dear Shareholders of CRV Real Estate Group Joint Stock Company (CRV)

- Pursuant to the Charter of CRV Real Estate Group Joint Stock Company;
- Pursuant to the audited separate and consolidated financial statements for the fiscal year 2024 on June 16, 2025 of CRV Real Estate Group Joint Stock Company.

I would like to report to the General Meeting of Shareholders on the results of the audited financial statements for the fiscal year 2024 of CRV Real Estate Group 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:

- Deputy General Director: Nguyen Ngoc Lan, Certificate of Registration for Audit Practice No. 1427-2023-002-1

- Auditor: Bui Thi Loan, Certificate of Registration for Audit Practice No. 4927-2022-002-1

Auditing organizations and auditors mentioned above are named in the List of Auditing Firms and Auditors permitted 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 material aspects of the financial position of CRV Real Estate Group 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 CRV Real Estate Group 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 Vietnamese enterprises and legal regulations related to the preparation and presentation of financial statements."

III. Results of the Company's financial statements for the fiscal year 2024

Separate Financial Statements (Parent Company) and Full Consolidated Financial Statements have been disclosed and sent in a set of documents posted on the Company's Website. The following are some of the key indicators of the audited consolidated financial statements.

1. The Company's business results

TT	Content	Units of Calculation	Year 2024 (01/04/2024 – 31/03/2025)	Year 2023 (01/04/2023 – 31/03/2024)
1	Total Asset Value	VND	8.914.111.959.932	9.344.064.765.801
2	Revenue from sales and provision of services	VND	2.194.917.156.959	3.255.055.259.952

2. Cost structure of the Company

TT	Content	Units of Calculation	Year 2024 (01/04/2024 – 31/03/2025)	Year 2023 (01/04/2023 – 31/03/2024)
1	Cost of sales	VND	176.580.296.902	226.964.057.241
2	Business management expenses	VND	61.658.615.253	69.932.693.988
3	Financial Costs	VND	24.491.058.811	8.800.324.139

3. Statement of the Company's profit structure



TT	Profit	Units of Calculation	Year 2024(01/04/2024 – 31/03/2025)	Year 2023 (01/04/2023 – 31/03/2024)
1	Net profit from production and business activities	VND	647.597.432.918	1.208.464.414.927
2	Total profit before tax	VND	612.492.263.637	1.215.545.983.469
3	Profit after tax	VND	462.317.387.748	987.657.390.025

Sincerely report!P

Recipient:

- As submitted;
- Board Of Directors, Board Of Management, Supervisory Board;
- Archived.

PRESIDENT



DO HUU HA



No. 05/2025/TT-HDQT

Hanoi, July 4, 2025

REPORT

*(Ref: The report on the use of capital obtained from the
public offering in 2022 has been audited)*

Dear Shareholders of CRV Real Estate Group Joint Stock Company (CRV)

- Pursuant to the Charter of CRV Real Estate Group Joint Stock Company;
- Pursuant to the Audited Report on the use of capital obtained from the public offering of shares in 2022.

I would like to present to the General Meeting of Shareholders the results of the audited Report on the use of capital obtained from the public offering of shares in 2022 as follows:

I. Auditing organization

Report on the use of capital obtained from the public offering of shares in 2022 made on 11/02/2025 audited by AASC Auditing Firm Co., Ltd.:

- Deputy General Director: Nguyen Ngoc Lan, Certificate of Registration for Audit Practice No. 1427-2023-002-1

- Auditor: Bui Thi Loan, Certificate of Registration for Audit Practice No. 4927-2022-002-1

Auditing organizations and auditors mentioned above are named in the List of Auditing Firms and Auditors permitted 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.

In our opinion, the financial information presented in the Report on the use of capital obtained from the public offering of shares in 2022 for the period from 18/03/2022 to 31/12/2023 of CRV Real Estate Group Joint Stock Company has been prepared, on the material, compliant and consistent aspects with the basis for preparing the report presented in Explanation No. II – Basis for preparing the Report on the use of capital raised from the public offering of shares in 2022 for the period from 18/03/2022 to 31/12/2023 in the Explanation to the Report on the use of capital raised from the stock offering public ballots in 2022 for the period from 18/03/2022 to 31/12/2023.



(Attached: The report on the use of capital obtained from the public offering of shares in 2022 has been audited).

Sincerely report!

Recipient:

- As submitted;
- Board of Directors, Board of Management, Supervisory Board;
- Archived.



PRESIDENT

ĐO HUU HA



No. 06/2025/TT-HDQT

Hanoi, July 4, 2025

REPORT

(Ref: Plan for profit distribution, dividend payment in fiscal year 2024)

To: Dear Shareholders of CRV Real Estate Group Joint Stock Company

Base:

- Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 dated 17/06/2020 and relevant documents;
- Law on Securities No. 54/2019/QH14 dated 26/11/2019, Law No. 56/2024/QH15 dated 29/11/2024, and relevant documents;
- Charter of CRV Real Estate Group Joint Stock Company;
- The 2024 financial statements of CRV Real Estate Group Joint Stock Company have been audited.

I. PLAN FOR PROFIT DISTRIBUTION AND DIVIDEND PAYMENT IN FISCAL YEAR 2024

The Board of Directors (BOD) respectfully submits to the Annual General Meeting of Shareholders (AGM) for the fiscal year 2024 to approve the plan for profit distribution and dividend payment for the fiscal year 2024 of CRV Real Estate Group Joint Stock Company as follows:

PROFIT STATEMENT AND DIVIDEND PAYMENT PLAN FOR FISCAL YEAR 2024

Unit: Bronze

TT	Quota	Audited financial statements	
		Parent Company	Consolidation
1.	Undistributed profit as of 31/03/2024	273.622.982.210	781.799.775.070
2.	Profits this year	644.383.132.374	462.251.907.420
3.	Advance dividend in 2024 in cash (*)	450.519.148.800	450.519.148.800
4.	Other Discounts	-	67.831.017
5.	Undistributed profit as of 31/03/2025 (=1+2-3-4)	467.486.965.784	793.600.364.707
6.	The plan to pay the remaining dividends of 2024 in cash at the rate of 6% (the last installment) (The total dividend rate paid in fiscal year	403.449.984.000	403.449.984.000



	2024 is 12.7%, the advance dividend rate is 6.7%)		
7.	Remaining undistributed profit after tax (=5-6)	64.036.981.784	390.150.380.707

(*): In the fiscal year 2024, the Company has made dividend advances at the rate of 6.7%.

Based on the results of production and business activities in the fiscal year 2024, the Board of Directors respectfully submits to the General Meeting of Shareholders for consideration and approval the dividend payment plan for the fiscal year 2024 with a total rate of 12.7% in cash. Thus, the remaining dividend rate of the fiscal year 2024 will be paid in the final installment to shareholders is 6%.

II. Detailed plan to pay dividends at the end of the fiscal year 2024 in cash

- Implementation rate: 6%/share (01 owned share receives 600 VND);
- Number of outstanding ordinary shares: 672,416,640 shares;
- Total estimated payment value: 403,449,984,000 VND;
- Beneficiaries: Existing shareholders named in the list at the closing date of the list of shareholders to exercise the right to receive cash dividends;
- Source of paid-up capital: Undistributed after-tax profit on the Company's audited financial statements as of 31/03/2025;
- Expected implementation time: In 2025.

III. Delegation to the Board of Directors

In order to implement the dividend payment plan presented in Points I and II, the Board of Directors respectfully submits to the General Meeting of Shareholders to authorize the Board of Directors to proactively implement:

- Approve the detailed plan on the payment of dividends at the end of the fiscal year 2024;
- Select the time to pay dividends at the end of the fiscal year 2024 to shareholders according to the plan approved by the General Meeting of Shareholders;
- Perform necessary work with the competent authority to complete the payment of dividends to the Company's shareholders according to the above plan;
- In case of necessity and/or at the request of the management agency (if any), submit to the General Meeting of Shareholders to authorize the Board of Directors to proactively adjust and supplement the contents of the plan to pay dividends at the end of the fiscal year 2024 in order to ensure compliance with the provisions of law and to ensure the completion of the dividend payment plan for shareholders according to the approved plan.

Respectfully submit to the General Meeting of Shareholders for consideration and approval./

Recipient:

- As submitted;
- Board Of Directors, Board Of Management, Supervisory Board;
- Archived.



**CRV REAL ESTATE GROUP
JOINT STOCK COMPANY**

---o0o---

No. 07/2025/TT-HDQT

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

---o0o---

Hanoi, July 4, 2025

REPORT

(Ref: Transactions with related persons of the Company)

To: Dear Shareholders of CRV Real Estate Group Joint Stock Company

Base:

- Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 dated 17/06/2020 and relevant documents;
- Law on Securities No. 54/2019/QH14 dated 26/11/2019, Law No. 56/2024/QH15 dated 29/11/2024, and relevant documents;
- Charter of CRV Real Estate Group Joint Stock Company.

The Board of Directors respectfully reports to the General Meeting of Shareholders on the transactions with related persons of the Company and transactions with related persons of the Company in the coming time;

1. Transactions with related persons made

In the fiscal year 2024, the Company has investment activities and a number of transactions with related parties, the implementation of investment and the implementation of these transactions have been fully disclosed by the Company, these activities are business activities, ordinary investment, bringing benefits to the Company in the short and long term, details are as follows:

STT	Name of organization/individual	Related relationship with the company	Content, quantity, total value of transactions
1	Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company (TCH)	Parent Company	Renting an office from 07/2024 to 07/2025 of TCH with an amount of VND 700,657,200 (excluding VAT)
2	Dai Loc Housing Development Joint Stock Company	Subsidiaries	Receive the remaining dividend in 2023 and advance dividend in 2024 of Dai Loc Housing Development Joint Stock Company with a total value of VND 764,358,000,000
3	Hoang Huy Investment	Parent	Loan interest incurred with TCH in

STT	Name of organization/individual	Related relationship with the company	Content, quantity, total value of transactions
	Financial Services Joint Stock Company (TCH)	Company	the amount of VND 24.48 billion
4	Dai Loc Housing Development Joint Stock Company	Subsidiaries	Loan interest incurred with Dai Loc House in the amount of VND 65.40 billion
5	Dai Loc Housing Development Joint Stock Company	Subsidiaries	Paying the loan to Dai Loc House in the amount of VND 207.8 billion
6	Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company (TCH)	Parent Company	Dividend advance for fiscal year 2024 to TCH in the amount of VND 171.59 billion
7	Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company (HHS)	Subsidiaries of the Parent Company	Dividend advance for fiscal year 2024 for HHS in the amount of VND 158.44 billion
8	Hoang Giang Service Development Joint Stock Company	Subsidiaries of the Parent Company	Dividend advance for fiscal year 2024 for Hoang Giang in the amount of VND 37.90 billion

2. Adopting the policy of maintaining capital transactions with stakeholders

In order to improve the flexibility of capital sources in the system including and related companies (listed in the list below):

TT	Company Name	Relationship
1	Dai Loc Housing Development Joint Stock Company	Subsidiaries
2	Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company	Subsidiaries
3	Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company (TCH)	Parent Company
4	Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company (HHS)	Parent Company
5	Thinh Phat Real Estate Construction Joint Stock Company	Subsidiaries of the parent company
6	Thinh Hiep Construction Joint Stock Company	Subsidiaries of the

TT	Company Name	Relationship
		parent company
7	To Hieu Investment Joint Stock Company	Subsidiaries of the parent company
8	Hoang Giang Service Development Joint Stock Company	Subsidiaries of the parent company
9	Pruksa Vietnam Co., Ltd.	Indirect subsidiaries of the parent company
10	HHS Capital Joint Stock Company	Subsidiaries of the parent company

The Board of Directors seeks shareholders' opinions to approve:

- Maintaining the mechanism of transferring money sources between CRV and companies (named in the table above through the form of borrowing money or lending money; borrowing or lending guaranteed by assets, or transferring deposit contracts (and payment money) according to the operations of commercial banks from time to time when units that have needs to serve investment activities with appropriate interest rates and costs 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.
- Conditions for conducting transactions: Transactions will comply with regulations on subjects and transactions allowed to conduct transactions under the Law on Enterprises, the Law on Securities and other relevant legal regulations.
- The limits and limits of lending, borrowing, guaranteeing and receiving guarantees are not limited to CRV and related persons mentioned above of CRV.
- Interest rates, borrowing and lending costs are suitable according to the market and are in the range of +/- 4% compared to the 12-month loan 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.
- Draft Contract: enclosed with this Report.

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.

3. Approve purchase and sale contract and provision of services with related parties

In the course of operation, 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. Through the contract for the purchase and sale of goods and services between CRV and its subsidiaries and related companies.

b. Conditions for conducting transactions: Transactions will comply with regulations on subjects and transactions allowed 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 CRV and related persons mentioned above of CRV.

d. Draft Contract: enclosed with this Report.

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.

4. 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 provide transparent information in the company's governance and disclose information according to 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:

- Customers: Internal people, related persons of internal people, employees of the Company.
- Products: Housing and products at the Company's real estate projects.
- Selling price: According to the policy issued from time to time of the Company.
- Contract value: According to the actual arising and not limited to CRV and internal persons, related persons of internal persons, officers and employees of the Company.
- 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 Report.

Assign the General Director to decide and sign transaction papers with insiders, related persons of insiders, and employees of the Company.

The Board of Directors respectfully reports to shareholders for consideration and approval of the above contents.

1347
TY
HÂN
OÀN
NG S
IV
H

Respect./.

Where to send:

- *General Meeting of Shareholders;*
- *Board Of Directors, Executive Committee, Supervisory Board;*
- *Archived.*



PRESIDENT

DO HUU HA





SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence – Freedom – Happiness

LOAN AGREEMENT

No.: .../.../.....

- Pursuant to Circular No. 09/2015/TT-BTC issued by the Ministry of Finance dated January 29, 2015¹;

- Pursuant to the needs of both parties;

Today, on day month year, at the head office of Company, we include:

LENDER: COMPANY

Business License No.: issued by the Department of Planning and Investment of City on/...../.....

Address:

Legal Representative: Position:

(Hereinafter referred to as "Party A")

BORROWER: COMPANY

Business License No.: issued by the Department of Planning and Investment of City on/...../.....

Address:

Legal Representative: Position:

(Hereinafter referred to as "Party B")

Both parties agree to enter into this Loan Agreement under the following terms and conditions:

Article 1: Loan Amount - Purpose - Disbursement Method

1.1. Party A agrees to lend Party B an amount of: VND

(In words: Vietnamese Dong).

1.2. Loan purpose:

¹ In the event that the State amends or replaces any of the legal documents cited in the basis of this contract, such changes shall be recorded according to the number and title of the newly issued documents.

1.3. Disbursement method:

- Disbursement may be made in multiple installments or in a single installment.²

- Disbursement method: Bank transfer.³

Article 2: Loan Term - Interest Rate - Overdue Interest Rate

2.1. Loan term: months from the disbursement date, or if the Borrower needs an extension, both parties will sign an Addendum to extend the loan term.

2.2. Interest rate:%/year.

2.3. Overdue interest rate: 150% of the interest rate specified in Clause 2.2, Article 2 shall apply to any overdue principal or interest payments, calculated from the due date until full payment.

Article 3: Repayment of Principal and Interest

3.1. Repayment of principal:

The principal shall be repaid in a lump sum on the last day of the loan term or in multiple installments, provided that the final principal repayment date does not exceed the end of the loan term specified in Clause 2.1, Article 2 ("**Principal Repayment Date(s)**"). The Borrower may repay the loan early without incurring any prepayment penalty.

3.2. Repayment of interest:

Interest shall accrue from the date the Borrower receives the disbursed funds from the Lender.

Interest payments shall be made on the last day of each quarter ("**Interest Payment Date**") and calculated as follows:

Interest payable = Outstanding principal × Interest rate (%/year) × Actual days / 365 days.

3.3. Repayment of principal and interest shall be made in Vietnamese Dong.

3.4. If a Principal Repayment Date or Interest Payment Date falls on a non-working day, the due date shall move to the next working day, and interest continues to accrue until payment.

² To be specifically determined based on the agreement of the parties at the time of signing the Contract.

³ Detailed account information of the Borrower and the Lender shall be specified at the time of signing each specific Contract.

3.5. Both parties may offset obligations for principal and interest payments against other obligations arising from transactions such as share purchases, asset transactions, or goods.

Article 4: Rights and Obligations of the Lender

4.1. The Lender has the right to:

- Request documents related to the loan, business operations, financial statements (if any);
- Reject invalid drawdown requests and/or requests deemed inappropriate;
- Inspect before, during, and after the loan to ensure capital safety;
- Send written requests for repayment and apply the overdue interest rate;
- Initiate legal proceedings against breaches.

4.2. The Lender is obligated to:

- Perform as agreed, pay principal and interest on time, pay overdue interest, provide documents at the Lender's request;
- Maintain loan records as required by law.

Article 5: Rights and Obligations of the Borrower

5.1. The Borrower has the right to:

- Refuse requests inconsistent with this Agreement;
- File complaints or initiate lawsuits;
- Request additional disbursements within limits if partially repaid.

5.2. The Borrower is obligated to:

- Provide complete, timely, truthful information and be responsible for its accuracy;
- Use the loan for the agreed purpose;
- Facilitate inspections.

Article 6: Handling of Breaches

6.1. Breaches are handled per regulations of the State Bank of Vietnam and applicable laws.

6.2. Both parties may file complaints, initiate lawsuits, or request adjudication at competent courts.

Article 7: Implementation Provisions



7.1. This Agreement is effective from the date of signing until the Borrower fully repays the loan (principal, interest) and related costs. Upon full repayment, this Agreement automatically terminates.

7.2. Amendments must be made in written Addenda, forming an integral part of this Agreement.

This Agreement is made in two (02) originals of equal validity. Each party keeps one (01) original.

REPRESENTATIVE OF PARTY A

REPRESENTATIVE OF PARTY B



THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence - Freedom - Happiness



GOODS SALE AND SERVICE SUPPLY CONTRACT

No: /Contract

Date: / /

- Pursuant to the Civil Code No. 91/2015/QH13 dated November 24, 2015 and related legal documents.
- Pursuant to the Commercial Law promulgated on June 27, 2005 of the Socialist Republic of Vietnam.
- Based on the needs of both parties.

Today, on the day of in the year ... at the office of the company, we include:

The Seller:

Address:

Tax Code:

Phone:

Fax:

Bank Account:

Representative:

Position:

(Hereinafter referred to as **Party A**)

The Buyer:

Address:

Tax Code:

Phone:

Fax:

Representative:

Position:

(Hereinafter referred to as **Party B**)

The two parties agree to enter into this contract for the sale of goods/provision of services under the following terms:

Article 1: Product Name – Quantity – Quality – Contract Value – Warranty

(Applicable to sale of goods)

Party A agrees to sell/provide servicesto Party B as follows:

No.	Product Name	Unit	Quantity	Unit Price	Amount	Notes
-----	--------------	------	----------	------------	--------	-------



1.						
2.						
3.						
4.						
...						
Total:						

Article 2: Specifications, Quality of Goods/Services

.....

Article 3: Payment Method

- Party B shall pay Party A by bank transfer.
- Full payment of the contract value shall be made as agreed upon in the liquidation agreement (applicable to service provision).

Article 4: Delivery Time and Location

(a) Applicable to sale of goods/services

- Party A shall deliver the goods after Party B transfers the deposit.
- Goods to be received at: ...
- Party B shall bear transportation costs.

(b) Applicable to service provision

- This contract shall take effect from ... / ... / ...
- Estimated completion time: ... days from ... / ... / ...

Article 5: Rights and Responsibilities of the Parties

5.1. Rights and Responsibilities of Party A:

- Request Party B to carry out the work with the agreed quality, quantity, time, and place.
- If Party B seriously violates obligations, Party A has the right to unilaterally terminate the contract and claim compensation.

5.2. Rights and Responsibilities of Party B:

- Perform the work with the agreed quality, quantity, time, and place.
- Not assign the task to others without written consent from Party A.
- Immediately notify Party A of any insufficient information, documents, or means that affect work quality.
- Maintain confidentiality of all information obtained during execution.



Article 6: General Provisions

- If either party breaches the contract and causes damage (except in force majeure cases), the matter will be resolved by law, and the violating party shall bear the costs.
- Both parties commit to strictly following the agreed terms.
- Any issues arising will be discussed and resolved together.
- Any amendments or additions to the contract must be mutually agreed upon in writing.
- Neither party may unilaterally modify the contract.
- This contract is valid for ... years from the signing date or until either party requests modification.
- The contract takes effect from the date of signing.

This contract is made in two copies, each party keeps one with equal legal validity.

REPRESENTATIVE OF PARTY B

REPRESENTATIVE OF PARTY A



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: m2

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 m2
- + 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 m2 of the floor area of the house (x) with the total floor area of the house; specifically: m2 construction floor (x) VND/1m² construction floor = copper (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 shall hand over the House to the Buyer on the following dates: .../.../.... (It is called 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 foresee 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. 1c. 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: m²

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): m²

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 SCHEDULE¹
*(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 of taking the unit price of 01 m² The floor area of the house
construction is: VND/m² times (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 toSelling 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:

Đợt TT	Rate (%)	Payment amount (VND)	Payment Term
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 and ownership of land-attached assets or when

¹ The payment schedule is adjustable according to the approved sales policy.

			the Buyer carries out the procedures for applying for the Certificate of House Ownership.
Plus	100%		

BUYER

SELLER REPRESENTATIVE

119
Y
N
AN
SA
V
HA

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:

Table 1. Unit price of management fee			
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	1.1.Public areas include: 1.2.Sports areas include: Note: (i) <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;</i> (ii) <i>The collection of fees (if any) in some items will be notified by the Investor/Urban Area Operation Management Company from time to time;</i> (iii) <i>The above-mentioned items will be built and arranged by the Investor at each appropriate time according to the progress of the Project.</i>	- 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. - 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 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 (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

1
2
3

**CRV REAL ESTATE GROUP
JOINT STOCK COMPANY**

---o0o---

No. 08/2025/TT-HDQT

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence - Freedom - Happiness

---o0o---

Hanoi, July 4, 2025

REPORT

(Ref: Plan to offer additional shares to the public to existing shareholders)

Dear Shareholders of CRV Real Estate Group Joint Stock Company

Base:

- *Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 dated 17/06/2020 and relevant documents;*
- *Law on Securities No. 54/2019/QH14 dated 26/11/2019, Law No. 56/2024/QH15 dated 29/11/2024, and relevant documents;*
- *Charter of CRV Real Estate Group Joint Stock Company;*

The Board of Directors of CRV Real Estate Group Joint Stock Company (CRV) respectfully submits to the Annual General Meeting of Shareholders for the fiscal year 2025 to consider and approve the increase of the Company's charter capital through an additional public offering of shares to existing shareholders.

I. THE NEED FOR CAPITAL INCREASE

In the period from 2022 to now, the Company has constantly invested in key projects in Hai Phong City with an increasingly expanding scale. Typical projects can be mentioned: Hoang Huy – So Dau Project with a total investment of 1,487 billion VND, Hoang Huy Commerce Project – H1 Building with a total investment of 3,706 billion VND, and Hoang Huy New City – II Project with a total investment of up to 15,076 billion VND.

Below is a summary of the scale and progress of projects implemented by the Company and its subsidiaries.

Project Name	Scale	Total investment capital of projects over the years (billion VND)			
		2022	2023	2024	2025
Hoang Huy – Department of Oil	0.97ha	1.487			
Hoang Huy Commerce - H1 Building	1.67ha	3.706	3.706		
Hoàng Huy New City – II (*)	49.36ha			15.076	15.076

Sum	52ha	5.193	3.706	15.076	15.076
-----	------	-------	-------	--------	--------

(*): Total investment capital including land use levy.

Thus, from more than 5 trillion VND in 2022, by 2025, the total value of the Company's investment projects with projects in the process of implementation will reach more than 15 trillion VND. The Company's real estate business has brought good efficiency and has made a major contribution to the Company's business results in the past few years. In 2023, real estate business activities will bring VND 1,189.6 billion in gross profit, accounting for 96% of the Company's total gross profit. In 2024, real estate business activities will continue to bring in VND 841.7 billion in gross profit, accounting for 94% of the Company's total gross profit.

Currently, the Company is focusing maximum resources to implement the Hoang Huy New City – II project, which is a large-scale project with a total investment of more than 15 trillion VND. With the above investment scale, it is necessary to increase charter capital and equity to ensure sufficient resources for effective project implementation, and at the same time create room for further investment activities in the future.

On that basis, the Board of Directors (BOD) respectfully submits to the General Meeting of Shareholders (AGM) for consideration and approval of the plan to increase charter capital through an additional public offering of shares to existing shareholders, in order to supplement capital for the implementation of the Hoang Huy New City – II project.

II. PLAN TO OFFER SHARES TO THE PUBLIC TO EXISTING SHAREHOLDERS

1. Name of the offering organization : CRV Real Estate Group Joint Stock Company
2. Stock Name : Shares of CRV Real Estate Group Joint Stock Company
3. Stock Code : CRV
4. Stock Type : Common Stocks
5. Par value : 10,000 VND/share
6. Number of issued shares : 672,416,640 Shares
7. Number of treasury shares : 0 Shares
8. Number of shares outstanding : 672,416,640 Shares
9. Offering Method : Offering additional shares to the public to existing shareholders

10. Number of shares : 16,810,416 Shares
expected to be offered
11. Total offering value at : 168,104,160,000 VND
expected par value
12. Issuance ratio (number of : 2,5%
shares expected to be
issued/number of
outstanding shares)
expected
13. Objects offered for sale : Existing shareholders of the Company are named in the list of
shareholders closed by the Vietnam Securities Depository and
Clearing Corporation (VSDC) on the last registration date to
exercise the right to buy shares offered to existing shareholders.
14. Asking price : 26,000 VND/share
15. Principles for : Based on the situation of the stock market, the demand for
determining the offering capital, the market value of stocks in the same industry, as well
price as on the basis of dilution, the offering price of shares to existing
shareholders is determined by the Company to be equal to 26,000
VND/share.
16. Right Exercise Rate : 40:1 (on the closing date of the list of shareholders to exercise the
rights, shareholders owning 40 shares will receive 40 rights to
buy and for every 40 rights to buy shares, they will be able to buy
01 new share).
- Example: On the closing date of the list of shareholders entitled
to the right to buy additional shares, shareholder Nguyen Van A
owns 2,000 shares. At that time, shareholder A will be able to buy
the corresponding number of newly offered shares $(2,000:40) \times 1 = 50$ shares.*
17. Purpose of the offering : Investment in the investment project to build a new urban area
along the extended Do Muoi street and surrounding areas in Tan
Duong and Duong Quan communes, Thuy Nguyen district
(Hoang Huy New City – II Project).
- Note: The new administrative address of the project from
01/07/2025 is: Thuy Nguyen Ward, Hai Phong City.*
18. Plan to ensure that the : According to Document No. 363/UBCK-PTTT dated January 19,
issuance of shares meets 2022 of the State Securities Commission, the maximum foreign

the foreign ownership ratio

ownership rate at CRV Real Estate Group Joint Stock Company is 50%.

CRV Real Estate Group Joint Stock Company is committed to using measures as prescribed by law to maintain the foreign ownership rate after conducting a public offering of securities to ensure compliance with the provisions of the Securities Law 2019, the amended Securities Law 2024 and the Company's Charter.

For the offering of shares to existing shareholders, all existing shareholders named in the List of Shareholders on the closing date of the list of shareholders allocated the right to purchase may exercise their right to purchase. When handling odd shares and shares that are not fully distributed, the Company will offer them for sale to domestic investors, not to foreign investors to ensure the ownership rate of foreign investors as prescribed.

19. Estimated time of offering : The expected time is in 2025 after the Company is granted a Certificate of registration for public offering of securities by the State Securities Commission.

20. Minimum Offering Success Rate : The company makes an offering to existing shareholders according to the ownership ratio, so it is exempt from applying the minimum successful offering rate.

21. Additional registration and additional listing of shares : The additional issued shares of CRV Real Estate Group Joint Stock Company will be additionally registered at the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation and registered for additional listing of shares offered at the Ho Chi Minh City Stock Exchange in accordance with the provisions of law.

22. Stock dilution level

a. Diluted earnings per share (EPS)

From the perspective of accounting books, earnings per share (EPS) are equal to Profit after tax/Average number of shares outstanding.

Thus, the additional offering of shares will increase the total number of outstanding shares of the Company, thus affecting the earnings per share of the Company. The index will fall if the profit growth rate is lower than the growth rate of the number of outstanding shares.

b. Dilute book value

After the completion of the offering, the book value of each share will be subject to change in the event that the offering price is lower than the book value of each share at the time of the offering.

23. Rounding principle:

The number of additional shares offered to existing shareholders will be rounded down to the number of units, the fractional part (if any) will be aggregated and handled according to the plan for handling odd shares and undistributed shares specified in the plan for handling odd shares and undistributed shares.

Example: On the closing date of the list of shareholders to exercise rights, shareholder A owns 955 shares, corresponding to 955 rights to buy new shares. With an exercise ratio of 40:1, shareholder A will be entitled to buy $(955:40) \times 1 = 23,875$ new shares. Thus, according to the principle of rounding down to the row of units, shareholder A is entitled to buy 23 shares; 0.875 odd shares will be aggregated and handled according to the plan for handling odd shares and undistributed shares specified in the Plan for handling odd shares and undistributed shares.

24. Plan for handling odd shares and shares that are not fully distributed (if any):

Odd shares and shares that are not fully distributed include:

- (i) Odd stocks arise due to rounding down to the row of units;
- (ii) The number of shares refused to be purchased by shareholders;
- (iii) The number of shares is the difference between the number of shares expected to be offered (16,810,416 shares) and the actual number of shares offered according to the exercise ratio.

Handling of odd shares and shares that are not fully distributed (if any):

- (i) All odd shares and shares that are not fully distributed will be offered by the Board of Directors to other investors with unfavorable conditions compared to the conditions for offering to existing shareholders. In which, the offering price is 26,000 VND/share, equal to the offering price to existing shareholders to ensure the issuance of all offered shares.
- (ii) The General Meeting of Shareholders approved the authorization of the Board of Directors to develop criteria for selecting other investors to offer odd shares and undistributed shares, and at the same time authorized the Board of Directors to search for and select investors in accordance with the given criteria to conduct the offering of odd shares and undistributed shares.
- (iii) The distribution of odd shares and non-fully distributed shares to existing shareholders or external investors must meet the following conditions:

- Comply with the provisions of Article 195 of the Law on Enterprises No. 59/2020/QH14: "Subsidiaries are not allowed to invest in buying shares or contributing capital to the parent company. Subsidiaries of the same parent company may not simultaneously contribute capital or buy shares to cross-own each other."

- Ensure compliance with legal provisions related to the handling of shares of investors who do not register to buy, do not pay the purchase money, and the number of odd shares.
- (iv) The number of odd shares and undistributed shares offered for sale to existing shareholders or external investors (if any) will be restricted from transfer within 01 year from the end of the offering.
- (v) In case of expiration of the distribution of shares as prescribed by law (including the extended period (if any), if there are still undistributed shares, these undistributed shares shall be canceled and the Board of Directors is allowed to issue a decision to end the offering and report the issuance results to the State management agency.

25. Transfer of the right to buy:

Shareholders have the right to transfer the right to buy shares to another person but may only transfer them 01 (one) time within the prescribed time (the recipient of the transfer of the right to buy the shares may not transfer such right to a third party).

The right to buy shares is allowed to be subdivided to transfer to many different investors according to the agreement between the two parties.

26. Restrictions on transfer: Shares offered for sale are not subject to transfer restrictions (except for the cases specified in the Plan for handling odd shares and shares that are not fully distributed). Shareholders in the state of transfer restriction are still entitled to receive the right to purchase shares and the number of additional shares purchased from this right is not restricted from transfer.

27. Plan to make up for the shortfall of capital expected to be mobilized from the offering: In case of the end of the offering period as prescribed, the Company does not offer all the shares as registered, the proceeds from the offering are not enough as expected, to carry out the purposes approved by the General Meeting of Shareholders, depending on the actual situation, the General Meeting of Shareholders authorized the Board of Directors to actively seek other sources of capital to make up for the shortfall in mobilization such as bank loans, issuance of corporate bonds, and other solutions in accordance with the provisions of law and internal regulations of the Company to implement the set plans.

28. Through the selection of a stock offering dossier consultant:

- Name of consultant: Agribank Securities Joint Stock Company
- Business Registration Certificate No. 0101150107 issued by the Department of Planning and Investment of Hanoi City for the first time on 04/05/2001, registered for the 11th change on 21/02/2024
- Address: 5th Floor, Green Diamond Building, No. 93 Lang Ha, Lang Ha Ward, Dong Da District, Hanoi City. *(New administrative address from 01/07/2025: 5th Floor, Green Diamond Building, No. 93 Lang Ha, Dong Da Ward, Hanoi City)*

III. PLAN TO USE THE PROCEEDS FROM THE OFFERING

1. The total amount expected to be collected from the offering (excluding the costs of the offering) of VND 437,070,816,000 will be used by CRV Real Estate Group Joint Stock Company to invest in the following projects:

STT	Purpose	Expected investment amount (VND)	Usage time foresee
1	Investment in the investment project to build a new urban area along the extended Do Muoi street and surrounding areas in Tan Duong and Duong Quan communes, Thuy Nguyen district (*) (Hoang Huy New City – II Project)	437.070.816.000	During the fiscal year 2025 and 2026
	Total	437.070.816.000	

Note: The name of the project is presented according to the decision on approval for investment guidelines No. 3178/QĐ-UBND dated 11/10/2023 of the People's Committee of Hai Phong City. The new administrative address of the project from 01/07/2025 is: Thuy Nguyen Ward, Hai Phong City.

2. Handling plan in case the shares are not fully distributed:

In case of the end of the offering period as prescribed, the Company does not offer all the shares as registered, the proceeds from the offering are not enough as expected, to carry out the purposes approved by the General Meeting of Shareholders, depending on the actual situation. The Board of Directors will implement the following solutions:

- (i) Apply for an extension of the offering to continue offering the remaining shares to ensure compliance with the provisions of law;
- (ii) To make up for and supplement the missing capital through other forms such as bank loans, corporate bond issuance, and other solutions in accordance with the provisions of law and internal regulations of the Company to implement the set plans.

IV. DELEGATE TO THE BOARD OF DIRECTORS

The General Meeting of Shareholders unanimously approved the authorization of the Board of Directors to perform, including but not limited to the following tasks:

1. Proactively develop and approve detailed offering dossiers and explain dossiers of

application for permission to offer securities to the State Securities Commission and other functional agencies. At the same time, proactively adjust the Offering Plan and other relevant documents at the request of the State Securities Commission and other functional agencies in accordance with the provisions of law and the Company's Charter and will report to the General Meeting of Shareholders in the nearest meeting;

2. Choose an appropriate time to finalize the date of exercising the right and the time to implement the issuance.
3. Handling of odd shares and shares that are not fully distributed: The Board of Directors may decide on the criteria, list of investors and conditions, methods and offering prices to investors on the condition that they are not more preferential than the approved plan.
4. The General Meeting of Shareholders assigns and authorizes the Board of Directors to decide on the detailed capital use plan, decide to change the order of capital allocation and/or change the detailed capital use plan as necessary in accordance with the capital mobilization schedule and the schedule of payment of expenses of the projects, ensure compliance with the law.
5. Register for additional shares to be issued at the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation, and prepare and approve the dossier of registration for listing of shares for additional offering at the Ho Chi Minh City Stock Exchange for the entire number of ordinary shares to be issued according to the results of the offering.
6. To amend and supplement the Charter of organization and operation of the Company related to the change of shares, charter capital corresponding to the number of shares, the amount of proceeds (calculated at par value) from the offering and the registration of changes to the contents of the Enterprise Registration Certificate as prescribed.
7. Approved the plan to ensure that the offering of shares meets the regulations on foreign ownership ratio.
8. Carry out necessary legal procedures in accordance with the law and the Company's Charter to complete the public offering of additional shares to existing shareholders.

**CHAIRMAN OF THE BOARD OF
DIRECTORS**



DO HUU HA

REPORT

(Ref: The Company's investment activities)

To: Dear Shareholders of CRV Real Estate Group Joint Stock Company

Base:

- Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 dated 17/06/2020 and relevant documents;
- Law on Securities No. 54/2019/QH14 dated 26/11/2019, Law No. 56/2024/QH15 dated 29/11/2024, and relevant documents;
- Charter of CRV Real Estate Group Joint Stock Company.

The fiscal year 2025 marks an important transformation, opening a new stage of development of the Company. This year, the Company is focusing resources on implementing a large-scale project in Hai Phong city.

The Board of Directors of CRV Real Estate Group Joint Stock Company would like to submit to the General Meeting of Shareholders for approval of the Company's current project investment activities as follows:

1. Report on the investment in Hoang Huy New City - II Project

- Project name: Investment project to build a new urban area along the extended Do Muoi street and surrounding areas in Duong Quan Ward, Thuy Nguyen City, Hai Phong City (Hoang Huy New City – II) *(New administrative address of the project from 01/07/2025: Thuy Nguyen Ward, Hai Phong City)*;
- Legal basis: According to the Decision on approval of investment guidelines No. 3178/QĐ-UBND dated 11/10/2023 of the People's Committee of Hai Phong City and Decision No. 4102/QĐ-UBND dated 29/11/2023 of the People's Committee of Hai Phong City on the recognition of the results of the auction of land use rights for the implementation of the investment project.
- Total land area expected to be used: 493,665.41m²;
- Project location: Land for project implementation in Duong Quan Ward, Thuy Nguyen City, Hai Phong City *(New administrative address from 01/07/2025: Thuy Nguyen Ward, Hai Phong City)*;
- Total expected investment capital: 15,076,256,097,706 VND;
- Products and services provided: low-rise houses, apartment houses, public works, commercial and service works, schools and synchronous technical infrastructure works;



- Scale of construction architecture:

- + Rough construction to complete the exterior of the adjacent house with a total land area of about 100,771.2 m²;
- + Rough construction to complete the exterior of the villa housing area with a total land area of about: 7,276 m²;
- + Construction of social housing areas (apartments) with a land area of about 34,239.5 m²;
- + Construction of 04 apartment buildings combined with trade and services with a land area of about 18,494 m²;
- + Construction of public land units in an area of about 2,303.4 m²;
- + Construction of educational land on 04 plots of land from GD1 to GD4 with an area of about 24,366 m²;
- + Construction of trees and public water surface with a total land area of about 92,181.81 m²;
- + Construction of technical land with an area of about 10,116.17 m²;
- + To build a public parking lot with an area of about 1,198.8 m²;
- + Traffic construction with an area of about 202,718.53 m²;

- Some perspective images of the project:



Perspective of the whole project



Perspective of the subdivision adjacent to the project



Perspective of a housing subdivision and the project lake

- Project Schedule:

- + The project has basically completed ground leveling, is carrying out pile pressing and deploying internal infrastructure and a number of other items.
- + Some pictures of the project progress at the present time:



Overview of the project under construction



A corner of the project is implementing the construction of internal infrastructure, building a number of adjacent housing areas as of June 2025.

2. Other project development investment activities

- In order to carry out business activities and develop investment projects (real estate projects, infrastructure investment projects, investment projects in other fields), the Board of Directors respectfully submits to the General Meeting of Shareholders for approval the following contents:

- + Through the Company's ability to 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.
- + Through the Company's ability to contribute capital with the Company's assets (including land use rights, cash or other assets) to establish subsidiaries and associated companies in order to implement all or part of the investment projects.
- Capital sources used for the investment process: From all sources of own or legally mobilized capital of the company.
- Regarding the scale of the above-mentioned investment project development activities: There is no limit on the investment value according to all competent levels (of the Board of Directors, the Board of Directors 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 limit of the Company's financial capacity.
- Authorize the Board of Directors to take the initiative to concretize the procedures under this policy 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 vote for approval!

Where to send:

- General Meeting of Shareholders;
- Board Of Directors, Executive Committee, Supervisory Board;
- Archived.


PRESIDENT

DO HUU HA

No. 10/2025/TT-HDQT

Hanoi, July 4, 2025

REPORT

*(Ref: Implementing the company's stock listing plan at
Ho Chi Minh City Stock Exchange)*

To: Dear Shareholders of CRV Real Estate Group Joint Stock Company

Base:

- Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 dated 17/06/2020 and relevant documents;
- 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 Resolution of the Annual General Meeting of Shareholders (AGM) for 2021, 2022, 2023 and 2024 of CRV Real Estate Group Joint Stock Company;
- Pursuant to Article CRV Real Estate Group Joint Stock Company.

The Board of Directors respectfully submits to the General Meeting of Shareholders (AGM) for approval the contents related to the listing of the company's shares, specifically as follows:

I. Benefits of Listing Stocks

Over the years, CRV Real Estate Group Joint Stock Company ("the Company") has affirmed its position as one of the leading enterprises in the field of real estate investment and business. Compared to other enterprises in the same industry, CRV is currently one of the units with the capacity to operate and implement real estate projects on a relatively large scale. With the strategic orientation of becoming one of the leading enterprises in Vietnam in the field of real estate, the Company has been focusing resources on investing in key real estate projects in Hai Phong City, thereby constantly strengthening and improving its prestige. CRV brand in the real estate market in the North.

The listing of the Company's shares on the Stock Exchange will contribute to improving the capacity to raise capital for projects that have been implemented, and at the same time help the Company gradually develop in a professional direction in governance, information transparency and improve operational efficiency. This will also be the basis for shareholders to conveniently access information about the Company's activities, and at the same time attract new investors, creating conditions to mobilize more capital sources for sustainable development goals in the next period.

II. Regarding the Company's stock listing registration dossier at the Ho Chi Minh City Stock Exchange

Regarding the Company's plan to list its shares on the Ho Chi Minh City Stock Exchange, on June 14, 2024, the Company has submitted a dossier for listing registration at the Ho Chi Minh City Stock Exchange.



On June 20, 2024, the Ho Chi Minh City Stock Exchange issued Notice No. 1181/TB-SGDHCM on the receipt of the stock listing registration dossier of CRV Real Estate Group Joint Stock Company and is reviewing it.

III. Approved the plan to list all the Company's shares on the Ho Chi Minh City Stock Exchange ("HSX")

The Board of Directors respectfully submits to the General Meeting of Shareholders for approval the continued implementation of the registration for listing of the Company's shares at the Ho Chi Minh City Stock Exchange with the aim of completing the procedures for listing shares. At the same time, it is respectfully submitted to the General Meeting of Shareholders for approval of the authorization and assignment of the Board of Directors to perform the following tasks:

- Prepare and complete necessary dossiers and procedures related to the listing of shares, registration for listing of shares at the Ho Chi Minh City Stock Exchange, including the withdrawal of submitted dossiers (if necessary) and updating and completing to submit dossiers for registration of listing under the new charter capital after the issuance of additional shares to the public they were approved by the Annual General Meeting of Shareholders for the fiscal year 2025.
- Proactively choose the appropriate time and price to list the Company's shares in accordance with the market situation and actual conditions.
- Decide and handle all arising issues related to procedures and dossiers for registration of listing of the Company's shares at the Ho Chi Minh City Stock Exchange.
- Report to the General Meeting of Shareholders on the progress and results of the registration for listing of the Company's shares until the completion of the listing of shares as prescribed.
- Depending on each specific case, the Board of Directors may authorize the Chairman of the Board of Directors or the General Director to perform one or several specific tasks mentioned above.

Respectfully submit to the General Meeting of Shareholders for consideration and approval./.

Respect!

Recipient:

- As submitted;
- Board Of Directors, Board Of Management, Supervisory Board;
- Archived.



DO HUU HA

Hanoi, July 4, 2025

No. 02/2025/TT-BKS

REPORT

*(Ref: selection of an independent audit organization to perform the audit/review
financial statements for fiscal year 2025)*

To: Dear Shareholders of CRV Real Estate Group Joint Stock Company

Base:

- Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 dated 17/06/2020 and relevant documents;
- Law on Securities No. 54/2019/QH14 dated 26/11/2019, Law No. 56/2024/QH15 dated 29/11/2024, and relevant documents;
- Charter of CRV Real Estate Group Joint Stock Company.

The Supervisory Board respectfully submits to the Annual General Meeting of Shareholders for the fiscal year 2025 on the selection of an independent auditing firm to audit/review the Company's financial statements 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.
- Being an experienced and reputable Auditing Firm 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 CRV Real Estate Group Joint Stock Company with competitive prices.

The Supervisory Board respectfully submits to the General Meeting of Shareholders for consideration and approval: Authorizing the General Director of the Company to negotiate with auditing companies according to the list below and decide to select an independent auditing firm to audit/review the Financial Statements in the fiscal year 2025. Auditing companies according to the list are all companies on the list of Auditing Organizations approved to perform audits for units with public interests 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. International Auditing and Valuation Co., Ltd. (IAV)
6. KPMG CO., LTD (KPMG)
7. Grant Thornton Co., Ltd.
8. VACO Auditing Co., Ltd.

Respectfully submit to the General Meeting of Shareholders for consideration and approval.

Recipient:

- As submitted;
- Board Of Directors, Board Of Directors, Supervisory Board;
- Archived.

HEAD OF SUPERVISORY BOARD



PHAM ANH TU



REPORT

(Ref: Remuneration of the Board of Directors, Supervisory Board and Salary of the Board of Management)

Dear Shareholders of CRV Real Estate Group Joint Stock Company

Base:

- Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 dated 17/06/2020 and relevant documents;
- Law on Securities No. 54/2019/QH14 dated 26/11/2019, Law No. 56/2024/QH15 dated 29/11/2024, and relevant documents;
- Charter of CRV Real Estate Group Joint Stock Company;
- Pursuant to the audited 2024 Financial Statement of CRV Real Estate Group Joint Stock Company.
- Based on the requirements of the organization, operation and management of CRV Real Estate Group Joint Stock Company.

The Board of Directors would like to report 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:

STT	Name	Duty	Remuneration in 2024 (VND)	Other benefits (VND/person/year)
I. Board of Directors				
1	Do Huu Ha	Chairman of the Board of Directors	120.000.000	Not
2	Do Huu Hau	Member of the Board of Directors	60.000.000	Not
3	Nguyen Van Thu	Independent Member of the Board of Directors	60.000.000	Not
4	Dang Tuan Vu	Independent Member of the Board of Directors	60.000.000	Not
5	Le Duy Phi	Independent Member of the Board of Directors	60.000.000	Not
II. Supervisory Board				



STT	Name	Duty	Remuneration in 2024 (VND)	Other benefits (VND/person/year)
1	Pham Anh Tu	Head of the Supervisory Board	48.000.000	Not
2	Chu Thi Lua	Members of the Supervisory Board	36.000.000	Not
3	Vu Van Hoang	Members of the Supervisory Board	36.000.000	Not
III. The Board of Management and other managers				
1	Pham Thi Thu Huyen	General Director	889.153.846	Not
2	Tran Ngoc Binh	Deputy General Director	573.538.461	Not
3	Nguyen Thi Thuy Duong	Deputy General Director	403.846.154	Not
4	Nguyen Kim Quyen	Chief Accountant	396.000.000	Not

The Board of Directors also 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 Directors in the fiscal year 2025. The remuneration and salary levels are as follows:

– **Board of Directors:**

STT	Object	Remuneration per person per month
1	Chairman of the Board of Directors	10.000.000
2	Member of the Board of Directors/ Independent Member of the Board of Directors	5.000.000

– **Supervisory Board:**

STT	Object	Remuneration per person per month
1	Head of the Supervisory Board	4.000.000
2	Members of the Supervisory Board (Controller)	3.000.000

– **Board of Management:** The salary of the Board of Management is based on the Labor Contract and the Company's salary and bonus regulations as well as changes according to the Company's business activities and will be reported at the Annual General Meeting of Shareholders in the fiscal year 2026.

Respectfully submit to the General Meeting of Shareholders for consideration and approval./.

Recipient:

- As submitted
- Board Of Directors, Board Of Management, Supervisory Board;
- Archived.



DO HUU HA

