

**NGHỊ QUYẾT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana;
- Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana mã số doanh nghiệp 0101482984 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 04/02/2004;
- Căn cứ Biên bản họp Hội đồng quản trị số: 11/2026/BB-HĐQT ngày 04/08/2026 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana về việc vay vốn, bảo lãnh, sử dụng tài sản làm biện pháp bảo đảm tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – Chi nhánh Phú Xuân;
- Căn cứ nhu cầu vay vốn, bảo lãnh phục vụ đầu tư dự án của Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana;

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Về việc vay vốn đầu tư dự án.

Thông qua việc vay vốn Đối với Dự án Đầu tư xây dựng Nhà ở Xã hội khối nhà E1 và E2 thuộc khu Nhà ở xã hội - Chung cư cao tầng OXH2, thuộc dự án “Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2, thuộc khu B - Đô thị mới An Vân Dương” tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – Chi nhánh Phú Xuân:

- Số tiền vay tối đa: Tối đa 130 tỷ đồng nhưng không vượt quá 49,6% tổng mức đầu tư bao gồm VAT của Dự án.
- Đồng tiền cấp tín dụng: VNĐ (Việt Nam đồng).
- Mục đích vay vốn: Thanh toán các chi phí hợp pháp, hợp lệ liên quan đến việc đầu tư, xây dựng Dự án.
- Thời hạn cho vay: Tối đa 60 tháng (05 năm) kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên.
- Thời hạn rút vốn: Tối đa 24 tháng (02 năm) kể từ ngày giải ngân đầu tiên.
- Thời gian ân hạn: Tối đa 12 tháng (01 năm) kể từ ngày giải ngân đầu tiên.
- Kỳ hạn trả gốc & trả lãi: Gốc trả tối đa 03 tháng/lần, lãi trả tối đa: 03 tháng/lần, lịch trả nợ phù hợp với dòng tiền dự án và khả năng trả nợ của bên vay, đảm bảo sau 1/2 thời gian trả nợ, bên vay phải trả nợ tối thiểu 50% tổng số tiền đã cho vay.

- Lãi suất vay và điều kiện vay vốn: Theo quy định của Ngân hàng và thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng ký giữa Công ty và BIDV Phú Xuân.

Điều 2. Sử dụng tài sản làm biện pháp bảo đảm

- Phối hợp với ngân hàng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay là Các khoản phải thu phát sinh từ các hợp đồng đặt cọc/mua bán/cho thuê/thuê mua nhà ở ký giữa Bên vay và người mua/thuê/thuê mua nhà Dự án Đầu tư xây dựng Nhà ở Xã hội khối nhà E1 và E2 thuộc khu Nhà ở xã hội - Chung cư cao tầng OXH2, thuộc dự án “Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2, thuộc khu B - Đô thị mới An Vân Dương”.

- Ngoài tài sản hình thành từ vốn vay, bên vay thế chấp các tài sản khác thuộc sở hữu của bên vay là tiền gửi/ bất động sản (có hệ số TSBĐ từ 0,8 trở lên) có giá trị sau khi nhân hệ số tối thiểu 120% số tiền cấp tín dụng.

- Phối hợp với ngân hàng thực hiện các thủ tục thế chấp, công chứng hợp đồng thế chấp (đối với các tài sản phải thực hiện công chứng hợp đồng thế chấp theo quy định pháp luật), đăng ký giao dịch bảo đảm và quản lý tài sản bảo đảm theo đúng quy định.

- Công ty cam kết không sử dụng tài sản hình thành từ vốn vay của Dự án Đầu tư xây dựng Nhà ở Xã hội khối nhà E1 và E2 thuộc khu Nhà ở xã hội - Chung cư cao tầng OXH2, thuộc dự án “Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2, thuộc khu B - Đô thị mới An Vân Dương” để bảo đảm thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào cho đến khi trả hết nợ gốc + lãi đối với khoản cấp tín dụng Dự án này tại BIDV.

Điều 3. Về vốn chủ sở hữu tham gia Dự án

Thông qua việc Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana sẽ dùng vốn chủ sở hữu của mình để bổ sung vốn đầu tư cho Dự án Đầu tư xây dựng Nhà ở Xã hội khối nhà E1 và E2 thuộc khu Nhà ở xã hội - Chung cư cao tầng OXH2, thuộc dự án “Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2, thuộc khu B - Đô thị mới An Vân Dương” trong trường hợp Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Bất động sản Cotana Capital hoặc thành viên liên danh khác không góp đủ vào Dự án, đảm bảo triển khai Dự án theo đúng kế hoạch.

Điều 4. Chỉ định Người đại diện Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana thương thảo, đàm phán, ký kết hợp đồng với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Phú Xuân

1. Chỉ định Ông Lê Văn Thành, hiện giữ chức vụ Tổng Giám đốc – Người đại diện theo pháp luật của Công ty đại diện Công ty: Thương thảo, đàm phán, ký kết và thực hiện các hợp đồng, văn bản liên quan đến việc vay vốn, bảo lãnh, thế chấp, cầm cố tài sản tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Phú Xuân theo Điều 1, Điều 2 Nghị quyết này. Ông Lê Văn Thành không được quyền ủy quyền lại cho người khác đại diện Công ty thực hiện các công việc nêu trên.

2. Hội đồng quản trị Công ty chịu trách nhiệm về toàn bộ các văn bản, hợp đồng, tài liệu do Ông Lê Văn Thành đại diện Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana liên danh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital và Công ty Cổ phần

Tập đoàn Telin ký kết với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Phú Xuân phù hợp với các nội dung nêu tại Nghị quyết này.

Điều 5. Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana sẽ liên đới chịu trách nhiệm cùng với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital và Công ty Cổ phần Tập đoàn Telin đối với toàn bộ số tiền vay và số tiền được bảo lãnh nêu tại Điều 1 Nghị quyết này.

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Phú Xuân có quyền yêu cầu bất kỳ Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana hoặc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital hoặc Công ty Cổ phần Tập đoàn Telin phải chịu trách nhiệm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trả nợ đối với số tiền vay và số tiền được bảo lãnh nêu tại Điều 1 Nghị quyết này. Việc chia sẻ các nghĩa vụ là việc của các Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital và Công ty Cổ phần Tập đoàn Telin và không ảnh hưởng đến quyền yêu cầu của Ngân hàng đối với bất kỳ Công ty nào khi yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Điều 6. Thông qua việc Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana sẽ uỷ quyền cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital được đại diện ký các văn bản, giấy tờ, tài liệu liên quan đến việc vay vốn, bảo lãnh và thế chấp tài sản tại Ngân hàng.

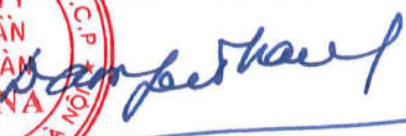
Điều 7. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 8. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana, Ông Lê Văn Thành và các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nơi nhận:

- Như Điều 8;
- BIDV Chi nhánh Phú Xuân;
- Lưu VP.

T.M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 
CHỦ TỊCH


ĐÀO NGỌC THANH

No.: 11/2026/NQ-HĐQT-CNG

Hanoi, August 4, 2026

**RESOLUTION THE BOARD OF DIRECTORS
COTANA GROUP JOINT STOCK COMPANY**

- Pursuant to the Law on Enterprises;
- Pursuant to the Charter of Cotana Group Joint Stock Company;
- Pursuant to the Enterprise Registration Certificate of Cotana Group Joint Stock Company, Enterprise Code No. 0101482984, initially issued by the Hanoi Department of Planning and Investment on February 4, 2004;
- Pursuant to the Minutes of the Board of Directors' Meeting No. 11/2026/BB-HĐQT dated August 4, 2026 of Cotana Group Joint Stock Company regarding borrowing, guarantees, and the use of assets as collateral at the Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam (BIDV) – Phu Xuan Branch;
- Pursuant to the financing and guarantee requirements for the investment project of Cotana Group Joint Stock Company;

RESOLVES:

Article 1. Borrowing for Project Investment

To approve the borrowing of funds from the Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam (BIDV) – Phu Xuan Branch for the investment in the Social Housing Construction Project for Buildings E1 and E2, forming part of the OXH2 High-rise Social Housing Complex under the project "Thuy Van Complex – Phase 2, Area B, An Van Duong New Urban Area", under the following principal terms:

- Maximum loan amount: Up to VND 130 billion, but not exceeding 49.6% of the Project's total investment cost (including VAT).
- Loan currency: Vietnam Dong (VND).
- Purpose of the loan: To finance lawful and valid expenses related to the investment and construction of the Project.
- Loan tenor: Up to 60 months (05 years) from the day following the date of the first disbursement.
- Availability period: Up to 24 months (02 years) from the date of the first disbursement.
- Grace period: Up to 12 months (01 year) from the date of the first disbursement.

- Principal and interest repayment schedule: Principal shall be repaid at intervals of no more than 03 months, and interest shall also be paid at intervals of no more than 03 months. The repayment schedule shall be aligned with the Project's cash flow and the borrower's repayment capacity, provided that by the midpoint of the repayment period, the borrower shall have repaid at least 50% of the total loan amount.

- Interest rate and lending conditions: In accordance with the Bank's regulations and as agreed in the Credit Agreement to be executed between the Company and BIDV – Phu Xuan Branch.

Article 2. Security for the Credit Facility

- The Board of Directors approves the use of assets as security for the credit facility. The Company shall cooperate with the Bank in creating a security interest over the assets formed from the loan proceeds, including receivables arising from deposit agreements, sale and purchase agreements, lease agreements, or lease-purchase agreements entered into between the Borrower and purchasers, lessees, or lease-purchasers of residential units under the Social Housing Construction Project for Buildings E1 and E2, forming part of the OXH2 High-rise Social Housing Complex under the project "Thuy Van Complex – Phase 2, Area B, An Van Duong New Urban Area."

- In addition to the assets formed from the loan proceeds, the Borrower shall provide other assets owned by the Borrower, including deposits and/or real estate (with a collateral ratio of 0.8 or higher), having a value, after application of the relevant collateral ratio, equal to at least 120% of the total credit facility..

- The Company shall cooperate with the Bank in completing all procedures relating to the creation of the security, including the notarization of the security agreement (where notarization is required by law), registration of the security transaction, and management of the secured assets in accordance with applicable laws and regulations.

- The Company undertakes not to use any assets formed from the loan proceeds of the Social Housing Construction Project for Buildings E1 and E2, forming part of the OXH2 High-rise Social Housing Complex under the project "Thuy Van Complex – Phase 2, Area B, An Van Duong New Urban Area", as security for the performance of any other obligations until all principal, interest, and other amounts payable in respect of the Project credit facility granted by BIDV have been fully repaid.

Article 3. Equity Contribution to the Project

The Board of Directors approves that Cotana Group Joint Stock Company shall use its own equity to supplement the investment capital for the Social Housing Construction Project for Buildings E1 and E2, forming part of the OXH2 High-rise Social Housing Complex under the project "Thuy Van Complex – Phase 2, Area B, An Van Duong New Urban Area", in the event that Cotana Capital Real Estate Investment

and Development Joint Stock Company or any other member of the consortium fails to contribute its committed capital to the Project, thereby ensuring that the Project is implemented in accordance with the approved schedule.

Article 4. Appointment of the Company's Representative to Negotiate and Execute Agreements with the Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam – Phu Xuan Branch

1. The Board of Directors appoints Mr. Le Van Thanh, currently serving as the General Director and the legal representative of the Company, to act on behalf of Cotana Group Joint Stock Company in negotiating, discussing, executing, and implementing all agreements and documents relating to the borrowing of funds, guarantees, mortgages, pledges, and other security arrangements with the Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam (BIDV) – Phu Xuan Branch in accordance with Articles 1 and 2 of this Resolution. Mr. Le Van Thanh shall not be entitled to delegate or authorize any other person to act on behalf of the Company in performing the foregoing duties.

2. The Board of Directors shall be fully responsible for all agreements, documents, and other instruments executed by Mr. Le Van Thanh on behalf of Cotana Group Joint Stock Company, acting jointly with Cotana Capital Real Estate Investment and Development Joint Stock Company and Telin Group Joint Stock Company as members of the consortium, in transactions with the Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam (BIDV) – Phu Xuan Branch, provided that such agreements, documents, and instruments are consistent with the provisions of this Resolution.

Article 5. The Board of Directors approves that Cotana Group Joint Stock Company shall be jointly and severally liable, together with Cotana Capital Real Estate Investment and Development Joint Stock Company and Telin Group Joint Stock Company, for the entire loan amount and the guaranteed amount specified in Article 1 of this Resolution.

The Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam (BIDV) – Phu Xuan Branch shall have the right to require any one of Cotana Group Joint Stock Company, Cotana Capital Real Estate Investment and Development Joint Stock Company, or Telin Group Joint Stock Company to perform the entire repayment obligation in respect of the loan amount and the guaranteed amount referred to in Article 1 of this Resolution. The allocation or apportionment of such obligations among Cotana Group Joint Stock Company, Cotana Capital Real Estate Investment and Development Joint Stock Company, and Telin Group Joint Stock Company shall be a matter solely among those companies and shall not affect the Bank's right to demand full repayment from any one of them.

Article 6. The Board of Directors approves the authorization of Cotana Capital Real Estate Investment and Development Joint Stock Company to act on behalf of Cotana Group Joint Stock Company in executing documents, instruments, and other

papers relating to the borrowing of funds, guarantees, and the creation of security interests over assets with the Bank.

Article 7. This Resolution shall take effect as of the date of its signing.

Article 8. The Board of Directors, the Board of Management of Cotana Group Joint Stock Company, Mr. Le Van Thanh, and all relevant departments and individuals shall be responsible for the implementation of this Resolution.

Recipients:

- As stated in Article 8;
- BIDV – Phu Xuan Branch;
- Archived: Company's Office.

ON BEHALF OF THE BOARD OF 

DIRECTORS

CHAIRMAN




DAO NGOC THANH