

**PHỤ LỤC SỬA ĐỔI THỎA THUẬN VỀ VIỆC  
CẤP BẢO LÃNH NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI  
(đối với nghĩa vụ bàn giao nhà ở của Chủ Đầu Tư)**

**Số: MMD20242580358/TTCBL/PL01**

Căn cứ vào Thỏa Thuận Về Việc Cấp Bảo Lãnh Nhà Ở Hình Thành Trong Tương Lai (đối với nghĩa vụ bàn giao nhà ở của Chủ Đầu Tư) số MMD20242580358/TTCBL ký ngày .03.10.1.2025... giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam và Công ty Cổ phần Đầu tư Ecopark Hải Dương (dưới đây gọi chung là “**Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh**”) và các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có);

Hôm nay, ngày .03. tháng .01... năm 2025....., tại trụ sở Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam, chúng tôi gồm:

**I. BÊN BẢO LÃNH**

**NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN KỸ THƯƠNG VIỆT NAM – TECHCOMBANK**

Địa chỉ tại: Số 6 phố Quang Trung, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội

Điện thoại: 024-39446368 Email: //

Fax: 024-39446435

Do Ông/ Bà: ..... **QUẢN LÝ CAO CẤP XỬ LÝ TÍN DỤNG**

Chức vụ: ..... **Lê Thanh Hằng** ..... làm đại diện theo Quyết định số .2071/2024/1.10.TCB ngày 26/12/2024 ..... của ..... **Tổng giám đốc** ....., Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam.

(Sau đây gọi tắt là “Techcombank”)

VÀ

**II. BÊN ĐƯỢC BẢO LÃNH:**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ECOPARK HẢI DƯƠNG**

Trụ sở tại: Tòa nhà Minh Anh plaza, số 76-80, phố Trần Hưng Đạo, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương, Việt Nam

Giấy ĐKDN/ Mã số DN: Số 0801206002 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp, đăng ký lần đầu ngày 27/02/2017, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 16/04/2020 và các lần đăng ký thay đổi bổ sung (nếu có).

Điện thoại: // Email: // Fax: //

Do Ông/ Bà: ... **Nguyễn Công Hồng** .....

Chức vụ: ... **Tổng giám đốc** ..... làm đại diện theo Ủy quyền số ..... // ..... ngày ..... // ..... của người đại diện theo pháp luật Công ty Cổ phần Đầu tư Ecopark Hải Dương.

(Sau đây gọi tắt là “**Chủ Đầu Tư**”)

**Căn cứ Thỏa Thuận Về Việc Cấp Bảo Lãnh Nhà Ở Hình Thành Trong Tương Lai số MMD20242580358/TTCBL ngày 03.10.1.2025 ký giữa Techcombank và Chủ Đầu Tư (sau đây gọi tắt là “Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh”), các bên cùng ký Phụ lục này để bổ sung chi tiết một số điểm của Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh như sau:**

**1. MỨC BẢO LÃNH**

**Sửa đổi Điều 4.1 của Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh được quy định chi tiết như sau:**

Mức bảo lãnh Techcombank và các ngân hàng tham gia đồng bảo lãnh do Techcombank là đại diện và là đầu mỗi thu xếp bảo lãnh (nếu có) cấp cho Chủ Đầu Tư tối đa **1.800.000.000.000**

VND (*Bảng chữ: Một nghìn tám trăm tỷ đồng chẵn*) và đảm bảo tổng số dư tín dụng (đối với Chủ Đầu Tư và nhóm khách hàng liên quan tới Chủ Đầu Tư) không vượt quá giới hạn cấp tín dụng theo quy định của Pháp Luật.

Mức bảo lãnh nêu trên đã bao gồm dư nợ theo Thỏa thuận về việc cấp bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai số MMD20241999659/TTCBL ngày 27/06/2023 và các Thỏa thuận sửa đổi bổ sung kèm theo (nếu có)

Thời hạn sử dụng Hạn mức bảo lãnh: 36 tháng kể từ ngày ký Thỏa Thuận này.

## 2. ĐIỀU KIỆN BẢO LÃNH

**Sửa đổi Điều 5.5 của Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh được quy định chi tiết như sau:**

“5.5. Các điều kiện khác:

5.5.1. Techcombank chỉ phát hành bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai khi Khách Hàng cung cấp giấy phép đủ điều kiện mở bán/văn bản tương đương theo đúng quy định pháp luật.

5.5.2. Cam kết của Khách Hàng:

5.5.2.1. Cam kết chung:

- i. Triển khai phương án kinh doanh đúng tiến độ và thông báo cho Techcombank ngay khi có sự thay đổi về pháp lý và/hoặc triển khai dự án theo phương án kinh doanh.
- ii. Cam kết duy trì tỷ lệ vốn tự có của Khách Hàng để thực hiện dự án theo đúng quy định pháp luật. Khách Hàng có cam kết bổ sung vốn tự có trong trường hợp dòng tiền dự án bị thiếu hụt
- iii. Khách Hàng chuyển toàn bộ doanh thu từ Dự án Techcombank tài trợ về tài khoản Khách Hàng mở tại Techcombank và không thay đổi trong suốt thời gian Khách Hàng còn nghĩa vụ tại Techcombank. Đồng ý việc Techcombank được quyền phong tỏa tài khoản nhận doanh thu và chỉ được sử dụng tiền cho các mục đích sau:
  - Chi cho đầu tư xây dựng & phát triển dự án;
  - Chi cho các khoản hoàn trả các khoản tiền giữ chỗ, tiền thanh lý, tiền đặt cọc/hủy cọc và/hoặc hoàn trả tiền mua nhà, tiền bồi thường thiệt hại, tiền phạt cho người mua nhà;
  - Chi nghĩa vụ nợ của dự án và các chi phí khác được Techcombank chấp nhận.
  - Đầu tư/gửi hợp đồng tiền gửi tại Techcombank/Công ty con/công ty liên kết của Techcombank;
  - Các chi phí khác được Techcombank chấp thuận.
- iv. Hợp đồng mua bán căn hộ giữa Chủ đầu tư /Bên đại diện Chủ đầu tư với Người mua nhà quy định tài khoản thanh toán duy nhất là tài khoản mở tại Techcombank.
- v. Cung cấp thông tin và các hồ sơ/tài liệu theo quy định Pháp luật và Techcombank ngay khi có sự thay đổi về:
  - Cơ cấu sở hữu của các cổ đông lớn (nắm giữ trên 5% cổ phần);
  - Nhân sự hội đồng quản trị, ban điều hành công ty.
- vi. Cam kết thực hiện đúng các thủ tục về đánh giá bảo vệ môi trường của Dự án, nghiêm chỉnh chấp hành tất cả Luật Bảo vệ môi trường trong quá trình triển khai Dự án và không hình thành nên bất kỳ khiếu nại nào về môi trường mà có ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến công việc kinh doanh hay triển vọng hoặc khả năng thực hiện các nghĩa vụ của Khách Hàng.
- vii. Cam kết thông báo cho Techcombank kịp thời (trong vòng 3 ngày kể từ khi phát sinh vi phạm) trong trường hợp có bất kỳ hành vi vi phạm luật và giấy phép E&S nào, bất kỳ khiếu nại E&S nào chống lại công ty, các tai nạn hoặc sự cố nghiêm trọng có khả năng xảy ra các tác động E&S bất lợi (chẳng hạn như tai nạn tại nơi làm việc tử vong, nghiêm trọng hoặc đa chấn thương; hoặc ô nhiễm nghiêm trọng).

5.5.2.2. Cam kết về cung cấp thông tin:

- i. Cung cấp hồ sơ pháp lý dự án theo tiến độ như sau:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Chậm nhất Quý 4/2024
-----------------------------------	----------------------

Giấy phép xây dựng khu trung tầng	Chậm nhất Quý 4/2024
Giấy phép mở bán khu trung tầng	Bắt đầu từ Quý 1/2025

- ii. Hàng quý (chậm nhất ngày 25 của tháng đầu tiên của quý tiếp theo), cung cấp:
- Báo cáo tiến độ thi công/xây dựng thực tế.
  - Báo cáo chi/giá trị đã đầu tư lũy kế và kế hoạch chi/đầu tư của dự án cho quý tiếp theo;
  - Sau khi Dự án mở bán: Báo cáo tiến độ bán hàng – thu tiền (thể hiện giá trị hợp đồng mua bán, diện tích bán, số tiền đã thu lũy kế, số tiền còn phải thu cho từng căn đã bán).
- iii. Định kỳ 6 tháng/lần (chậm nhất 90 ngày kể từ ngày kết thúc bán niên): cung cấp báo cáo tài chính, phải thu, phải trả.
- iv. Định kỳ hàng năm (chậm nhất 120 ngày kể từ ngày kết thúc năm): cung cấp báo cáo tài chính thuế/kiểm toán.”

### 3. PHẠM VI BẢO LÃNH

Sửa đổi Điều 1.6 của Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh được quy định chi tiết như sau:

Bảo lãnh đối với nghĩa vụ bàn giao của Chủ Đầu Tư theo Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở thuộc Phân khu (giai đoạn) 4 Dự án Khu đô thị sinh thái ven sông Thái Bình (EcoRivers), thành phố Hải Dương, có địa chỉ tại phường Hải Tân và phường Ngọc Châu, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

### 4. MỨC PHÍ BẢO LÃNH

Điều 3.1 của Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh được quy định chi tiết như sau:

- a) Mức phí phát hành bảo lãnh là: **0.2%** nhân (x) với giá trị Bảo lãnh (số tiền bảo lãnh tối đa nhân (x) với thời hạn bảo lãnh tương ứng của mỗi lần thu phí. Theo đó, Thời hạn bảo lãnh trong công thức trên được hiểu như sau:

**Thời hạn bảo lãnh = thời hạn bảo lãnh chính + thời hạn bảo lãnh bổ sung**

- (i) Thời hạn bảo lãnh chính được tính từ ngày phát hành bảo lãnh đến ngày bàn giao dự kiến như quy định tại Hợp Đồng Mua Bán.
- (ii) Thời hạn bảo lãnh bổ sung được tính từ ngày bàn giao dự kiến đến ngày bàn giao tối đa như quy định tại Hợp Đồng Mua Bán và các luật áp dụng có liên quan. Nếu Chủ Đầu Tư đã thực hiện việc bàn giao Nhà như quy định tại thời điểm trước hoặc vào ngày bàn giao dự kiến thì không phát sinh thời hạn bảo lãnh bổ sung.
- b) Phí điều chỉnh/sửa đổi bảo lãnh: **VND 200.000**/yêu cầu sửa đổi, điều chỉnh cho 1 bảo lãnh.
- c) Trong trường hợp đã phát hành bảo lãnh nhưng nhận được đề nghị hủy của người mua nhà, Techcombank sẽ thu mức phí phát hành bảo lãnh 1,500,000 đồng/ bảo lãnh.
- d) Thời điểm thu phí:
- Thời điểm thu phí: Thu ngay trước khi phát hành thư bảo lãnh. Chủ Đầu Tư ủy quyền không hủy ngang cho Techcombank tự trích các tài khoản của Chủ Đầu Tư mở tại Techcombank để thu phí phát hành bảo lãnh nói trên
  - Phí phát hành bảo lãnh tương ứng với thời hạn bảo lãnh chính sẽ được thu khi phát hành thư bảo lãnh.
  - Phí phát hành bảo lãnh tương ứng với thời hạn bảo lãnh bổ sung sẽ được thu khi Chủ Đầu Tư không cung cấp được các chứng từ chứng minh việc Chủ Đầu Tư đã bàn giao nhà theo đúng thời hạn bàn giao nhà dự kiến trong vòng 7 ngày làm việc kể từ Ngày bàn giao nhà dự kiến.

Các chứng từ để chứng minh việc Chủ Đầu Tư đã bàn giao nhà trong thời hạn bàn giao nhà dự kiến bao gồm nhưng không giới hạn như quy định dưới đây:

- (i) Công văn của Chủ Đầu Tư gửi cho ngân hàng bao gồm danh sách người mua nhà đã được gửi thông báo bàn giao nhà có thể hiện ngày nhà sẵn sàng để bàn giao không muộn hơn Ngày bàn giao nhà dự kiến (bản gốc); hoặc
  - (ii) Thông báo bàn giao nhà (bản copy) của Chủ Đầu Tư gửi cho người mua nhà trong đó thể hiện ngày nhà sẵn sàng để bàn giao không muộn hơn Ngày bàn giao nhà dự kiến; hoặc
  - (iii) Biên bản bàn giao nhà (bản copy) ký bởi Chủ Đầu Tư và người mua nhà trong đó thể hiện ngày thực sự bàn giao nhà không muộn hơn Ngày bàn giao nhà dự kiến.
- e) Các loại phí khác có liên quan nếu không được quy định tại Thỏa Thuận/ Phụ lục Thỏa thuận Cấp Bảo lãnh này sẽ áp dụng theo biểu phí chuẩn của Techcombank trong từng thời kỳ và được thu trong vòng 3 ngày làm việc kể từ ngày thống nhất hai bên.

**5. Bổ sung Mục r vào Khoản 8.2, Điều 8 của Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh cụ thể như sau:**

- “r) Chủ Đầu Tư cam kết thực hiện quản lý và lưu trữ toàn bộ Hợp Đồng Mua Bán đã ký với khách hàng và trong mọi trường hợp Techcombank yêu cầu Chủ Đầu Tư sẵn sàng cung cấp Hợp Đồng Mua Bán cho Techcombank để xác thực.”

**6. HIỆU LỰC THI HÀNH**

Phụ lục này là một phần không tách rời của Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh.

Phụ lục này có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành 02 (hai) bản, mỗi bên giữ 01 (một) bản.



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**NGUYỄN CÔNG HỒNG**



**QUẢN LÝ CAO CẤP XỬ LÝ TÍN DỤNG**  
**Lê Thanh Hằng**

