

CÔNG TY CỔ PHẦN
THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ
LVA
LVA TRADING AND
SERVICES CO.,JSC

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

Số: 27/2026/TB-LVA
No.: 27/2026/TB-LVA

Hà Nội, ngày 01 tháng 8 năm 2026
Hanoi, day 01 month 8 year 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG
EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam/ Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội/ Sở
Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh
To: Vietnam Exchange/ Hanoi Stock Exchange/ Hochiminh Stock Exchange

1. Tên tổ chức/Name of organization: **CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ LVA**
- Mã chứng khoán/Mã thành viên/ Stock code/ Broker code: **LBE**
- Địa chỉ/Address: *Số 121 Bà Triệu, tổ 11, phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam. /
No.121 Ba Trieu street, lot 11, Hai Ba Trung ward, Vietnam.*
- Điện thoại liên hệ/Tel.: 077 803 8866 Fax:
- E-mail: info@lva.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố/Contents of disclosure: **Nghị quyết HĐQT thông qua ký kết hợp đồng cho thuê văn phòng với công ty TNHH Ocean Cosmetics là công ty liên quan của thành viên HĐQT (bà Lê Văn Anh, chức vụ Phó Chủ tịch HĐQT).** / *Resolution of the Board of Directors approving the signing of Office lease agreement with Ocean Cosmetics., which is an affiliated company of a member of the Board of Directors (Ms Le Van Anh – Deputy of Chairman of BOD)*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 01/8/2026 tại đường dẫn <http://lva.com.vn> /*This information was published on the company's website on 01/8/2026 (date).*

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 full responsibility under the law.

Tài liệu đính kèm/Attached documents:

- *Nghị quyết HĐQT số 12/2026/NQ-HĐQT/*
Resolution of BOD no 12/2026/NQ-HĐQT
- *Dự thảo Hợp đồng thuê nhãn hiệu*
Vacure: treat/ The draft of Trademark agreement

Đại diện tổ chức
Organization representative
Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT
Legal representative/ Person authorized to disclose information



CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Trương Thanh Minh

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI
VÀ DỊCH VỤ LVA

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 12/2026/NQ-HĐQT

Hà Nội, ngày 01 tháng 8 năm 2026

NGHỊ QUYẾT

Về việc Ký kết hợp đồng cho thuê văn phòng giữa Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ LVA và Công ty TNHH Ocean Cosmetics

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ LVA

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020.
- Căn cứ Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 hướng dẫn CBTT trên thị trường chứng khoán;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Thương Mại và Dịch vụ LVA;
- Căn cứ vào Biên bản họp Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Thương Mại và Dịch vụ LVA ngày 01/8/2026;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Thông qua việc ký hợp đồng cho thuê văn phòng giữa Công ty Cổ phần Thương mại và dịch vụ LVA với Công ty TNHH Ocean Cosmetics, cụ thể:

- Tên đơn vị ký Hợp đồng thuê văn phòng: Công ty TNHH Ocean Cosmetics.
Địa chỉ: Lô E4 – N05, Khu đô thị mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.
- Mối quan hệ với LVA: Công ty có liên quan đến thành viên HĐQT (là bà Lê Vân Anh hiện giữ chức vụ Phó Chủ tịch HĐQT tại LBE, đồng thời là Đại diện pháp luật của công ty TNHH Ocean Cosmetis)
- Thời hạn thuê dự kiến: từ 04/8/2026 đến hết 04/12/2027.
- Đơn giá cho thuê: 40.000.000VNĐ/ tháng (Bằng chữ: bốn mươi triệu đồng mỗi tháng);
- Tổng giá trị hợp đồng: 640.000.000 VNĐ (Bằng chữ: Sáu trăm bốn mươi triệu đồng chẵn)
- Nội dung hợp đồng: Thuê văn phòng

Điều 2. Giao Tổng giám đốc tổ chức thực hiện tuân thủ quy định của pháp luật.

Điều 3: Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký.

Nơi nhận:

- HĐQT, BKS;
- Ban điều hành;
- Các đơn vị liên quan;
- Lưu VT.

TM HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH HĐQT



CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Trương Thanh Minh

**LVA TRADING AND SERVICES
JOINT STOCK COMPANY**

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom – Happiness

No.: 12/2026/NQ-HĐQT

Hanoi, 01 August 2026

RESOLUTION

On the Signing of an Office Lease Contract between LVA Trading and Services Joint Stock Company and Ocean Cosmetics Company Limited

**BOARD OF DIRECTORS
LVA TRADING AND SERVICES JOINT STOCK COMPANY**

- Pursuant to the Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 passed by the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam on 17/6/2020.
- Pursuant to the Securities Law No. 54/2019/QH14 passed by the National Assembly on 26/11/2019;
- Pursuant to Circular No. 96/2020/TT-BTC dated 16/11/2020 guiding information disclosure on the securities market;
- Pursuant to the Charter of LVA Trading and Services Joint Stock Company;
- Pursuant to the Minutes of the Meeting of the Board of Directors of LVA Trading and Services Joint Stock Company dated 01/8/2026;

RESOLVES:

Article 1. Approving the signing of an office lease contract between LVA Trading and Services Joint Stock Company and Ocean Cosmetics Company Limited, specifically:

- Name of the party signing the Office Lease Contract: Ocean Cosmetics Company Limited.

Address: Lot E4 – N05, Dich Vong New Urban Area, Dich Vong Ward, Cau Giay District, Hanoi City.

- Relationship with LVA: The company is related to a member of the Board of Directors (Ms. Le Van Anh, who currently holds the position of Vice Chairwoman of the Board of Directors of LBE, and is concurrently the Legal Representative of Ocean Cosmetics Company Limited)
- Expected lease term: from 04/8/2026 to 04/12/2027.
- Unit rental price: VND 40,000,000/month (In words: forty million dong per month);
- Total contract value: VND 640,000,000 (In words: Six hundred and forty million dong even)
- Contract content: Office lease

Article 2. Assigning the General Director to organize implementation in compliance with legal regulations.

Article 3: This Resolution takes effect from the date of signing.

Recipients:

- Board of Directors, Supervisory Board;
- Executive Board;
- Relevant units;
- Filed at office.

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



CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trương Thanh Minh

DỰ THẢO
HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ
Số: HĐ02/LVA-OCOS

- Căn cứ Bộ Luật dân sự số 91/2015/QH13 ban hành ngày 24/11/2015 và Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ban hành ngày 25/11/2014 của Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.
- Căn cứ các văn bản pháp luật khác có liên quan,
- Căn cứ khả năng và nhu cầu của hai bên trong hợp đồng này.

Hôm nay, ngày 01 tháng 08 năm 2026

Tại số nhà: 121 Phố Bà Triệu, Tổ 11 Phường Hai Bà Trưng, TP Hà Nội

Chúng tôi gồm:

BÊN CHO THUÊ (BÊN A): CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MAI DỊCH VỤ LVA

Đại diện : BÀ ĐÀO THỊ KIM OANH

Chức vụ: Tổng giám đốc

Mã số thuế : 1100105921

Địa chỉ : Số 121 Bà Triệu, Tổ 11, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội

Tài khoản : 020135397979 tại Ngân hàng Sacombank

BÊN THUÊ (BÊN B): CÔNG TY TNHH OCEAN COSMETICS

Đại diện : BÀ LÊ VĂN ANH

Chức vụ: Giám đốc

Mã số thuế : 0106611658

Địa chỉ : Lô E4-N05, KĐT Dịch Vọng, Phường Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

Tài khoản : 665658866 tại Ngân hàng Nam Á Bank

Sau khi bàn bạc hai bên thống nhất đi đến ký hợp đồng thuê văn phòng với nội dung sau:

ĐIỀU 1: Đặc điểm chính của căn hộ cho thuê

1.1 Địa điểm thuê: Bên A đồng ý cho thuê và Bên B đồng ý thuê:

Tầng 2: Diện tích 120m2. Tiền thuê: 40.000.000VNĐ/tháng đã bao gồm thuế VAT

Tại căn nhà: 121 Phố Bà Triệu, Tổ 11 Phường Hai Bà Trưng, TP Hà Nội

ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG.

2.1. Tại T2 bên B sử dụng vào mục đích: Phục vụ công việc kinh doanh của Công ty

2.2. Nếu bên B muốn chuyển nhượng Hợp đồng cho người khác phải thông báo cho Bên A và được sự đồng ý của bên A.

ĐIỀU 3: THỜI ĐIỂM GIAO NHẬN PHÒNG VÀ THỜI HẠN CHO THUÊ

3.1. Thời điểm tính tiền thuê phòng: 04/08/2026

3.2. Thời hạn hợp đồng là: Tính từ ngày 04/08/2026 đến ngày 04/12/2027

ĐIỀU 4: GIÁ PHÒNG CHO THUÊ VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

4.1. Hai bên thỏa thuận như sau:

- Tổng tiền thuê: **40.000.000 VNĐ/tháng đã bao gồm thuế VAT**



(Bảng chữ: Bốn mươi triệu đồng chẵn đã bao gồm thuế VAT)

Trước khi thời hạn hợp đồng kết thúc, bên B phải có trách nhiệm thông báo trước cho bên A ít nhất 30 ngày về việc bên B kết thúc hợp đồng hoặc tiếp tục gia hạn hợp đồng.

4.2. Phương thức thanh toán: Bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản

- Đồng tiền thanh toán: Thanh toán bằng đồng Việt Nam (VNĐ)
- Phương thức thanh toán: Thanh toán 03 tháng/lần. Kỳ đầu tiên sẽ được thanh toán trong vòng 05 ngày kể từ khi ký hợp đồng này. Những kỳ thanh toán tiếp theo sẽ được thanh toán vào trước ngày 10 của kỳ thanh toán.

Nếu bên B thanh toán chậm tiền nhà và các khoản phí dịch vụ cho Bên A vì bất kỳ lý do gì thì bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng mà không phải đền bù cho Bên B bất cứ khoản chi phí nào.

ĐIỀU 5: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN A

5.1. Quyền của bên A:

- a) Yêu cầu bên B trả đủ số tiền thuê nhà và tiền dịch vụ (nếu có) đúng thời hạn ghi trong Hợp đồng.
- b) Yêu cầu bên B có trách nhiệm trong việc sửa chữa phần hư hỏng các thiết bị và nội thất trong diện tích sử dụng.
- c) Đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp đồng thuê nhà khi bên B có một trong các hành vi vi phạm Hợp đồng, nội quy tòa nhà, thông báo, hướng dẫn của ban quản lý.

5.2. Nghĩa vụ của bên A:

- a) Giao nhà và trang thiết bị gắn liền với mặt bằng (nếu có) cho bên B đúng ngày quy định trong Hợp đồng.
- b) Bảo đảm quyền sử dụng trọn vẹn phần sử dụng riêng của bên B.
- c) Nếu bên A đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, bên A sẽ đền bù 01 tháng tiền nhà cho bên B.

ĐIỀU 6: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN B

6.1. Quyền của bên B:

- a) Nhận phòng ở và trang thiết bị đúng ngày quy định của Hợp đồng này.
- b) Có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê phòng khi bên A có một trong các hành vi vi phạm quy định của Hợp đồng.

6.2. Nghĩa vụ của bên B:

- a) Trả đủ tiền thuê nhà đúng thời hạn theo quy định trong Hợp đồng.
- b) Sử dụng nhà đúng theo mục đích, giữ gìn và có trách nhiệm trong việc sửa chữa hoặc bồi thường hư hỏng do lỗi mình gây ra.
- c) Kể từ ngày kết thúc hợp đồng, nếu như bên B không có nhu cầu gia hạn tiếp hợp đồng thì bên B phải có nghĩa vụ bàn giao phòng và các tài sản có liên quan lại cho bên A đúng như hiện trạng ban đầu mà bên A đã bàn giao. Trước ngày hết hạn hợp đồng 30 ngày bên B không thông báo về việc tiếp tục hợp đồng thì hợp đồng thuê nhà sẽ được tự động ra hạn 01 năm tiếp theo.
- e) Trong thời hạn thuê nếu như bên B có bất kỳ sửa chữa hay thay đổi nào liên quan tới tài sản của bên A cần phải thông báo trước cho bên A và được phê duyệt của bên A thì bên B mới được tiến hành.

ĐIỀU 7: CAM KẾT CÁC BÊN

7.1. Hai bên cam kết thực hiện đúng các nội dung đã ký.

7.2. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu có phát sinh hai bên thông báo cho nhau và giải quyết trên tinh thần hỗ trợ lẫn nhau để đi đến thống nhất chung. Nếu các bên không thống nhất được thì tòa án là nơi giải quyết những tranh chấp của 2 bên, bên thua kiện sẽ phải chịu chi phí cho tòa.

7.3. Hợp đồng được lập thành 02 bản và có giá trị như nhau. Bên A giữ 01 bản và Bên B giữ 01 bản. Hợp đồng này có giá trị kể từ ngày hai bên ký kết./.

Hà Nội, ngày 01 tháng 08 năm 2026

ĐẠI DIỆN BÊN A

(Ký và ghi rõ họ tên)

ĐẠI DIỆN BÊN B

(Ký và ghi rõ họ tên)



ĐÀO THỊ KIM OANH

LÊ VĂN ANH

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence – Freedom – Happiness

DRAFT OF HOUSE LEASE CONTRACT

No.: HD02/LVA-OCOS

- Pursuant to the Civil Code No. 91/2015/QH13 dated 24/11/2015 and the Law on Housing No. 65/2014/QH13 dated 25/11/2014 of the Socialist Republic of Vietnam.

- Pursuant to other relevant legal documents,

- Pursuant to the capacity and needs of both parties in this contract.

Today, 01 August 2026

At: No. 121 Ba Trieu Street, Group 11, Hai Ba Trung Ward, Hanoi City

We are:

LESSOR (PARTY A): LVA TRADING AND SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Representative: **MS. DAO THI KIM OANH** Position: General Director

Tax code: 1100105921

Address: No. 121 Ba Trieu, Group 11, Hai Ba Trung Ward, Hanoi City

Account No.: 020135397979 at Sacombank

LESSEE (PARTY B): OCEAN COSMETICS COMPANY LIMITED

Representative: **MS. LE VAN ANH** Position: Director

Tax code: 0106611658

Address: Lot E4-N05, Dich Vong Urban Area, Cau Giay Ward, Hanoi City

Account No.: 665658866 at Nam A Bank

After discussion, the two parties agree to enter into this office lease contract with the following content:

ARTICLE 1: Main Characteristics of the Leased Premises

1. *Leased location:* Party A agrees to lease and Party B agrees to rent:

2nd Floor: Area of 120 m². Rent: VND 40,000,000/month, VAT included

At the house: No. 121 Ba Trieu Street, Group 11, Hai Ba Trung Ward, Hanoi City

ARTICLE 2: PURPOSE OF USE



2.1. On the 2nd Floor, Party B shall use the premises for the following purpose: To serve the Company's business operations

2.2. If Party B wishes to transfer the Contract to another party, Party B must notify Party A and obtain Party A's consent.

ARTICLE 3: TIME OF HANDOVER AND LEASE TERM

3.1. Date from which rent is calculated: 04/08/2026

3.2. The contract term is from 04/08/2026 to 04/12/2027

ARTICLE 4: RENTAL PRICE AND PAYMENT METHOD

4.1. The two parties agree as follows:

- Total rent: **VND 40,000,000/month, VAT included**

(In words: Forty million per month, VAT included)

Before the expiration of the contract term, Party B must notify Party A at least 30 days in advance regarding whether Party B will terminate the contract or continue to extend it.

4.2. Payment method: Cash or bank transfer

- Payment currency: Vietnamese Dong (VND)

- Payment method: Payment every 03 months. The first payment period shall be paid within 05 days from the signing of this contract. Subsequent payment periods shall be paid before the 10th day of the relevant payment period.

If Party B makes late payment of rent and any service fees to Party A for any reason, Party A shall have the right to unilaterally terminate the Contract without having to compensate Party B for any costs whatsoever.

ARTICLE 5: RIGHTS AND OBLIGATIONS OF PARTY A

5.1. Rights of Party A:

- a) To request Party B to pay the full rental amount and service fees (if any) on time as stipulated in the Contract.
- b) To request Party B to be responsible for repairing any damage to equipment and furnishings within the leased area.
- c) To unilaterally terminate the house lease Contract when Party B commits any act in violation of the Contract, the building's internal regulations, or the notices/guidance of the management board.

5.2. Obligations of Party A:

- a) To hand over the house and attached equipment (if any) to Party B on the date specified in the Contract.
- b) To ensure Party B's full right to use its exclusively leased area.

