

CÔNG VĂN XIN Ý KIẾN

V/v: Sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Văn Kiện Trái Phiếu, thay đổi ngày thanh toán lãi, ngày đáo hạn và các vấn đề liên quan đến tài sản bảo đảm cho trái phiếu với tổng mệnh giá phát hành 1.300 tỷ Đồng, đáo hạn năm 2023 do Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va phát hành ngày 20/01/2022 (“**Trái Phiếu**” hoặc “**Trái Phiếu NVLB2123012**”) (mã chứng khoán NVL122001)

Kính gửi: **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THUẬT (“Quý Công Ty” hay “TCBS”),** (với vai trò là “**Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu**”, “**Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm**” của Trái Phiếu, tùy trường hợp áp dụng)

Căn cứ:

- Hợp đồng đại diện người sở hữu trái phiếu số 02/2021/BHA/NVLG-TCBS ký giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va và TCBS ngày 31/08/2021, bao gồm cả các thỏa thuận sửa đổi, bổ sung (nếu có) (“**Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu**”);
- Các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu như được đính kèm tại Phụ Lục I của Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu (“**Các Điều Kiện Trái Phiếu**”);
- Hợp đồng quản lý tài sản bảo đảm số 01/2022/HDQLTSBD/NVG-DP-NVLG-TCBS ngày 10/02/2022 và các thỏa thuận, sửa đổi, bổ sung (nếu có) (“**Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm**”);
- Hợp đồng thế chấp động sản và quyền tài sản số 01/2022/HDTC/DSQTS/NVLG-DLBT-TCBS ký ngày 28/11/2022 và mọi thỏa thuận, sửa đổi, bổ sung (nếu có) (“**Hợp Đồng Thế Chấp DSQTS**”);
- Công văn số 329/2023-CV-NVLG ngày 19/05/2023 của Tổ Chức Phát Hành về việc xin ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu (“**Công Văn 329**”);
- Các Văn Kiện Trái Phiếu khác có liên quan;
(Để làm rõ, các thuật ngữ viết hoa được sử dụng trong Công văn này, trừ khi được định nghĩa khác tại Công văn này, sẽ có nghĩa tương tự như được quy định trong Các Điều Kiện Trái Phiếu, Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm và Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu).

Lời đầu tiên, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (“**Chúng Tôi**” hoặc “**Tổ Chức Phát Hành**” hoặc “**NVL**”) xin gửi lời chào trân trọng và chân thành cảm ơn sự hợp tác của Quý Công Ty dành cho Tổ Chức Phát Hành trong suốt thời gian vừa qua.

Ngày 19/05/2023, Chúng Tôi đã gửi đến Quý Công Ty Công Văn 329 nhằm mục đích xin ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Văn Kiện Trái Phiếu, thay đổi ngày thanh toán lãi, ngày đáo hạn và các vấn đề liên quan đến tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu. Tuy nhiên, một số nội dung tại Công Văn 329 sẽ được nêu chi tiết và được cập nhật tại Công văn này, vì vậy, Chúng Tôi xin cập nhật các nội dung xin ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu như được nêu tại Công văn này và Công văn này sẽ thay thế cho Công Văn 329, với các nội dung như sau:

A. Về tình hình hoạt động kinh doanh của NVL:

Chúng Tôi đã và đang triển khai việc tái cấu trúc toàn bộ hoạt động tài chính và kinh doanh của mình. Đồng thời, Chúng Tôi vẫn đang nỗ lực đàm phán với các đối tác để tiến hành gia hạn hoặc thanh toán một phần các nghĩa vụ của các khoản vay hoặc trái phiếu bằng tài sản thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành và các bên liên quan, theo đó, Chúng Tôi đã đạt được một số thỏa thuận gia hạn thời gian đáo hạn một số gói trái phiếu, các khoản vay hoặc được chấp nhận thanh toán bằng tài sản khác, cụ thể: (i) Một quỹ đầu tư nước ngoài nhận hoán đổi nợ vay bằng một phần vốn góp hoặc cổ phần tại hai công ty thành viên của NVL, (ii) Lô trái phiếu NVLH2124002 có giá trị 250 tỷ đồng đã đạt thỏa thuận gia hạn thời gian đáo hạn đến ngày 10/03/2025, (iii) Lô trái phiếu NVLH2224006 trị giá 1.500 tỷ đồng đã đạt thỏa thuận gia hạn thời gian đáo hạn thêm 2 năm đến ngày 15/03/2026 và (iv) Lô trái phiếu NVLH2123010 với số dư còn lại 864 tỷ đồng đã đạt thỏa thuận gia hạn thời gian đáo hạn thêm 3 tháng đến ngày 19/06/2023.

B. Liên quan đến tình hình thực hiện các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành đối với Trái Phiếu:

• ***Thời hạn Trái Phiếu và lãi suất áp dụng:***

Trái Phiếu do NVL phát hành ngày 20/01/2022, với tổng mệnh giá 1.300 Tỷ VNĐ, đáo hạn ngày 20/07/2023, với lãi suất đang được áp dụng theo nguyên tắc bằng tổng của 3,28%/năm và Lãi Suất Tham Chiếu (trong đó Lãi Suất Tham Chiếu được xác định theo quy định tham chiếu lãi suất tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam).

Trong bối cảnh thị trường hiện tại, Chúng Tôi mong muốn sẽ tập trung dồn mọi nguồn lực tài chính lúc này để ưu tiên cho các hoạt động kinh doanh cốt lõi là đầu tư và phát triển bất động sản. Chúng Tôi vẫn luôn hiểu rằng, việc bảo đảm hoạt động kinh doanh triển khai đúng kế hoạch, có nguồn thu để thanh toán các nghĩa vụ gốc, lãi đến hạn là điều mà NVL và Quý Người Sở Hữu Trái Phiếu luôn mong muốn. Vì vậy Chúng Tôi mong muốn được kéo dài thời hạn của Trái Phiếu thêm 2 năm theo như nội dung đề xuất tại mục C của Công Văn này.

Đồng thời, năm 2022 và đầu năm 2023 thị trường tài chính thực sự khó khăn và nhiều biến động, lãi suất của các ngân hàng vì thế cũng được điều chỉnh thường xuyên:

- (i) Vào cuối tháng 03/2023 và cuối tháng 5/2023, Ngân hàng Nhà Nước đã ra thông báo giảm lãi suất điều hành nhằm phần đầu giảm lãi suất cho vay, hỗ trợ phục hồi tăng trưởng kinh tế. Và trong tương lai gần, dự kiến Chính phủ sẽ có thêm các biện pháp nhằm ổn định các chính sách vĩ mô, kiểm soát lạm phát, ổn định tỷ giá hối đoái, tạo điều kiện cho kinh tế phục hồi tăng trưởng;
- (ii) Lãi suất tiết kiệm/huy động của các ngân hàng thương mại khác được điều chỉnh giảm liên tục trong giai đoạn từ tháng 03 năm 2023 cho đến hiện nay.

Với dự đoán biến động lãi suất trong thời gian tới, NVL đề xuất mức lãi suất cố định 11,5%/năm trong 2 năm tiếp theo theo thông tin chi tiết tại mục C của Công Văn này, theo đó, đây là một nỗ lực của Chúng Tôi để đảm bảo lợi ích cho Người Sở Hữu Trái Phiếu khi chấp thuận điều chỉnh kỳ hạn Trái Phiếu, đồng thời phù hợp với khả năng và tình hình tài chính của Tổ Chức Phát Hành.

• ***Tài Sản Bảo Đảm cho Trái Phiếu***

Với tinh thần thiện chí và luôn nỗ lực để đảm bảo quyền lợi cho Người Sở Hữu Trái Phiếu, trước đó Chúng Tôi đã thực hiện việc thế chấp tài sản là động sản và quyền tài sản phát sinh từ Phân Khu A và Phân Khu B thuộc Dự Án NovaWorld Phan Thiết để đảm bảo cho các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành đối với Người Sở Hữu Trái Phiếu và vừa qua Chúng Tôi lại tiếp tục phối hợp cùng với Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm và các bên có liên quan để tiến hành các thủ tục thế chấp bổ sung tài sản bảo đảm là động sản và quyền tài sản tại Phân Khu C thuộc Dự Án NovaWorld Phan Thiết (giá trị sơ bộ như được nêu tại Phụ lục III Công văn này).

Chúng Tôi xin được cập nhật tới Quý Công Ty thông tin pháp lý và tình hình triển khai của Dự Án NovaWorld Phan Thiết như sau:

- (i) NovaWorld Phan Thiết là một trong những dự án trọng điểm được UBND tỉnh Bình Thuận đang tập trung tháo gỡ khó khăn, vướng mắc. Trong tháng 05/2023, UBND tỉnh Bình Thuận đã có văn bản gửi Bộ Tài nguyên Môi trường đề nghị hướng dẫn giải quyết vướng mắc trong công tác xác định giá đất để dự án sớm được triển khai đi vào hoạt động;
- (ii) Ngày 19/05/2023, NVL cũng thực hiện tái khởi động dự án và tổ chức lễ ký kết tài trợ dự án với đối tác là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội, cùng các nhà thầu Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình, Công ty CP Cơ khí và Đầu tư Xây dựng số 9 (Coma9), Công ty TNHH Đầu tư Tân Hà, Công ty TNHH Xây dựng Tài Việt Tín.

Dự Án NovaWorld Phan Thiết là một dự án bất động sản nghỉ dưỡng, du lịch, giải trí đẳng cấp tầm cỡ quốc tế. Đồng thời, với các dự án hạ tầng giao thông trọng điểm như cao tốc Dầu Giây - Phan Thiết đã được đưa vào vận hành, xây dựng sân bay Phan Thiết cùng với tiềm năng phát triển du lịch và sự quan tâm của tỉnh Bình Thuận, dự án NovaWorld Phan Thiết đã và sẽ là điểm sáng du lịch, bất động sản của tỉnh Bình Thuận và sẽ là tài sản bảo đảm có giá trị cao, mang tính bền vững để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán của Trái Phiếu.

C. Đề xuất nội dung xin ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu

Với các lý do như trình bày ở trên, bằng Công văn này, Tổ Chức Phát Hành kính đề nghị Quý Công Ty, với vai trò là Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, thực hiện các thủ tục để lấy ý kiến của Người Sở Hữu Trái Phiếu về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Văn Kiện Trái Phiếu, thay đổi Ngày Thanh Toán Lãi, Ngày Đáo Hạn và các vấn đề liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm cho Trái Phiếu, cụ thể như sau:

1. Chấp thuận các nội dung sau liên quan đến thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu:

- 1.1. Đối với kỳ hạn Trái Phiếu: Điều chỉnh ngày đáo hạn của Trái Phiếu từ Ngày Đáo Hạn (tức ngày 20/07/2023) thành ngày 20/07/2025 ("**Ngày Đáo Hạn Mới**"), theo đó tiền gốc Trái Phiếu sẽ được thanh toán một lần vào Ngày Đáo Hạn Mới. Kỳ hạn Trái Phiếu được điều chỉnh (kéo dài) thêm 24 (hai mươi tư) tháng kể từ Ngày Đáo Hạn, tổng cộng là 42 (bốn mươi hai) tháng kể từ Ngày Phát Hành ("**Kỳ Hạn Trái Phiếu Điều Chỉnh**"). Để làm rõ, việc điều chỉnh Ngày Đáo Hạn này sẽ không làm phát sinh lãi quá hạn trên gốc theo quy định tại Điều Khoản 7.5 Các Điều Khoản Trái Phiếu.
- 1.2. Sửa đổi định nghĩa "**Kỳ Tính Lãi**" tại Điều Khoản 17.1 Các Điều Khoản Trái Phiếu thành như sau:
 - (i) Đối với giai đoạn bắt đầu từ Ngày Phát Hành cho đến ngày 20/7/2023: là mỗi giai đoạn

- kéo dài 03 (tháng) liên tục từ Ngày Phát Hành cho đến ngày 20/07/2023.
- (ii) Đối với giai đoạn bắt đầu từ ngày 20/7/2023 cho đến Ngày Đáo Hạn Mới: là giai đoạn bắt đầu từ ngày 20/07/2023 cho đến Ngày Đáo Hạn Mới.
 - (iii) Trường hợp Trái Phiếu được mua lại trước hạn theo quy định của Các Điều Khoản Trái Phiếu thì Kỳ Tính Lãi cuối cùng (Kỳ Tính Lãi thứ 6 hoặc Kỳ Tính Lãi thứ 7, tùy thời điểm phát sinh) sẽ được tính từ ngày bắt đầu Kỳ Tính Lãi tương ứng cho đến Ngày Mua Lại Trước Hạn.
- 1.3. Điều chỉnh Ngày Thanh Toán Lãi đối với các Kỳ Tính Lãi thứ 6 và Kỳ Tính Lãi thứ 7 là Ngày Đáo Hạn Mới (tức ngày 20/07/2025) hoặc Ngày Mua Lại Trước Hạn ("**Ngày Thanh Toán Lãi Điều Chỉnh**"). Để làm rõ, việc điều chỉnh Ngày Thanh Toán Lãi này sẽ không làm phát sinh lãi quá hạn trên lãi Trái Phiếu theo quy định tại Điều Khoản 7.5 Các Điều Khoản Trái Phiếu.
- 1.4. Ngày Đăng Ký Cuối Cùng liên quan đến việc chốt danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu nhận lãi của Kỳ Tính Lãi thứ 6, Kỳ Tính Lãi thứ 7 và gốc Trái Phiếu sẽ là Ngày Làm Việc thứ 10 (mười) trước Ngày Thanh Toán Lãi Điều Chỉnh hoặc một ngày được ấn định bởi Tổ Chức Phát Hành phù hợp với các quy định của pháp luật có liên quan và quy chế của VSD.
- 1.5. Sửa đổi Điều Khoản 7.3 Các Điều Khoản Trái Phiếu thành như sau:
Lãi trên khoản tiền gốc của Trái Phiếu sẽ đến hạn và được thanh toán định kỳ vào mỗi Ngày Thanh Toán Lãi/Ngày Thanh Toán Lãi Điều Chỉnh như sau:
- (a) Đối với Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên, lãi phát sinh cho giai đoạn từ (và bao gồm cả) Ngày Phát Hành đến (nhưng không bao gồm) Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên;
 - (b) Đối với bất kỳ Ngày Thanh Toán Lãi nào sau Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên cho đến Ngày Thanh Toán Lãi thứ 4, lãi phát sinh cho giai đoạn từ (và bao gồm cả) Ngày Thanh Toán Lãi liền trước đến (nhưng không bao gồm) Ngày Thanh Toán Lãi đó;
 - (c) Đối với Ngày Thanh Toán Lãi của Kỳ Tính Lãi thứ 5, lãi phát sinh cho giai đoạn từ (và bao gồm cả) Ngày Thanh Toán Lãi thứ 4 đến (nhưng không bao gồm) ngày 20/04/2023;
 - (d) Đối với Ngày Thanh Toán Lãi Điều Chỉnh, lãi phát sinh cho giai đoạn từ (và bao gồm cả) ngày 20/04/2023 đến (nhưng không bao gồm) Ngày Thanh Toán Lãi Điều Chỉnh.
- 1.6. Chậm nhất vào Ngày Làm Việc thứ 11 (mười một) (hoặc một ngày muộn hơn được Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận) trước Ngày Đáo Hạn Mới, Tổ Chức Phát Hành phải chuyển vào Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ một khoản tiền (có thể sử dụng ngay) bằng 100% (một trăm phần trăm) số tiền dự kiến phải thanh toán có liên quan theo thông báo của Tổ Chức Lưu Ký.
- 1.7. Lãi suất Trái Phiếu áp dụng kể từ Ngày Đáo Hạn (tức ngày 20/07/2023) đến Ngày Đáo Hạn Mới (tức ngày 20/07/2025): Cố định 11,5% (mười một phẩy năm phần trăm)/năm. Để làm rõ, mức lãi suất này áp dụng cho Kỳ Tính Lãi thứ 7 của Trái Phiếu.
- 1.8. Tổ Chức Phát Hành có quyền thực hiện mua lại Trái Phiếu tại bất kỳ thời điểm nào trong suốt Kỳ Hạn Trái Phiếu Điều Chỉnh.
- 1.9. Trái Phiếu sẽ được tiếp tục đăng ký và lưu ký tại VSD và tiếp tục được niêm yết tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán trong suốt Kỳ Hạn Trái Phiếu Điều Chỉnh.
- 2. Chấp thuận các nội dung sau liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm Bổ Sung:**
- 2.1. Công Ty Delta Valley, Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm và Tổ Chức Phát Hành đã hoàn thiện

các thủ tục thế chấp Tài Sản Bảo Đảm Bổ Sung cho các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành liên quan đến Trái Phiếu.

Trong đó:

“**Công Ty Delta Valley**” có nghĩa là Công ty TNHH Delta-Valley Bình Thuận, có giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3400573917 cấp lần đầu ngày 04 tháng 07 năm 2008 bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Thuận (được sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm).

“**Tài Sản Bảo Đảm Bổ Sung**” có nghĩa là động sản và quyền tài sản hoặc một hình thức tài sản khác phù hợp quy định pháp luật, theo thỏa thuận của các bên phát sinh từ Phân Khu C thuộc Dự Án NovaWorld Phan Thiết, thuộc sở hữu của Công Ty Delta Valley.

“**Dự Án NovaWorld Phan Thiết**” có nghĩa là dự án Tổ hợp Khu du lịch Thung Lũng Đại Dương do Công Ty Delta Valley là chủ đầu tư theo Quyết định chủ trương đầu tư số 934/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận cấp ngày 16/04/2019 cùng các sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm, nằm trên khu đất có diện tích khoảng 986,33 ha, căn cứ theo Quyết Định 1/500.

“**Quyết Định 1/500**” như được định nghĩa tại Phụ Lục I của Công văn này.

“**Phân Khu C**” có nghĩa là phân khu nằm trên các lô đất có ký hiệu K8-1, K5-1, K5-CX1, K6-1, K6-CX1, K6-2, K6-CX2, K7-1, K7-CX1 (riêng khu đất K7-CX1 chỉ bao gồm các sản phẩm bất động sản được nêu tại Phụ Lục II) trên bản vẽ đính kèm Quyết Định 1/500, nhưng không bao gồm: (i) các sản phẩm bất động sản thuộc Phân Khu C tiếp giáp đường D3-Z2-K6 và (ii) các sản phẩm bất động sản thuộc Phân Khu C mà các đơn vị thực hiện dịch vụ tư vấn và/hoặc môi giới ký kết với Công ty Delta Valley đã giới thiệu, tư vấn, thỏa thuận, hoặc thực hiện bất kỳ hình thức nào khác tương tự cho các bên thứ ba như được nêu tại Phụ Lục I của Công Văn này (“**Phần Loại Trừ**”).

- 2.2. Tổ Chức Phát Hành, Công Ty Delta Valley, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu/Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm và các bên có liên quan khác (nếu áp dụng) thực hiện việc ký kết các hợp đồng, thỏa thuận sửa đổi, bổ sung và các tài liệu cần thiết khác (kể cả việc sửa đổi Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm) cho mục đích nhận thế chấp Tài Sản Bảo Đảm Bổ Sung song song với việc Tổ Chức Phát Hành xin ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu, mà không phụ thuộc vào việc tại thời điểm ký kết đã có nghị quyết Người Sở Hữu Trái Phiếu hay chưa.

- 2.3. Các nội dung khác liên quan Tài Sản Bảo Đảm Bổ Sung:

- (a) Giá trị bảo đảm của Tài Sản Bảo Đảm Bổ Sung được xác định theo công thức: Tổng Giá Trị Bảo Đảm của Tài Sản Bảo Đảm Bổ Sung = Giá trị của Tài Sản Bảo Đảm Bổ Sung x Hệ số bảo đảm;
- (b) Giá trị của Tài Sản Bảo Đảm Bổ Sung tại thời điểm thế chấp ban đầu khi ký hợp đồng thế chấp Tài Sản Bảo Đảm Bổ Sung là: 859.365.497.650 Đồng;
- (c) Giá trị của Tài Sản Bảo Đảm Bổ Sung tại các kỳ định giá/đánh giá lại sau đó theo báo cáo định giá/đánh giá/tư vấn giá của Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm và/hoặc một Công Ty Xác Định Giá Được Phép.
- (d) Tài Sản Bảo Đảm Bổ Sung được định giá/đánh giá lại trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng thế chấp Tài Sản Bảo Đảm Bổ Sung (hoặc một thời hạn khác được Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận);
- (e) Hệ số bảo đảm của Tài Sản Bảo Đảm Bổ Sung: bằng 70% (bảy mươi phần trăm) hoặc một tỷ lệ khác theo chấp thuận của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc theo quyết định của Người Sở Hữu Trái Phiếu nếu Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu thấy cần thiết.

- (f) Chia sẻ Tài Sản Bảo Đảm Bổ Sung: một phần hoặc toàn bộ Tài Sản Bảo Đảm Bổ Sung cũng có thể được sử dụng để bảo đảm cho các nghĩa vụ khác của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc Bên Bảo Đảm và/hoặc các bên thứ ba khác với điều kiện tuân thủ các quy định về chia sẻ tài sản bảo đảm được nêu tại Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm và quy định pháp luật có liên quan.

3. Chấp thuận các nội dung sau liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm QPTDA:

- 3.1. Áp dụng hệ số bảo đảm (k) đối với Tài Sản Bảo Đảm là động sản và quyền tài sản phát sinh từ Dự Án Thành Phần ("**Tài Sản Bảo Đảm QPTDA**") bằng 70% (bảy mươi phần trăm) được nêu tại công thức tính Tổng Giá Trị Bảo Đảm QPTDA như được quy định tại Điều 3.3.1(b) của Hợp Đồng Thế Chấp DSQTS.
- 3.2. Điều chỉnh hình thức (các) tài liệu là Các Giấy Tờ Liên Quan Đến Tài Sản Bảo Đảm như được quy định tại Phụ lục II Hợp Đồng Thế Chấp DSQTS như sau:

STT	CHẤP THUẬN DỰ ÁN	Hình thức văn bản
1.	Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến Dự Án Thành Phần: ▪ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 696917, sổ vào sổ cấp GCN: CT18152 ngày 24/11/2020; và ▪ Các quyền sử dụng đất bổ sung phát sinh sau ngày ký Hợp Đồng này liên quan đến Dự Án Thành Phần (nếu có).	Bản sao y chứng thực

- 3.3. Để phản ánh đúng phần Phân Khu B được thế chấp, chấp thuận việc điều chỉnh định nghĩa liên quan đến Phân Khu B của Dự Án Thành Phần trong Phụ lục I của Hợp Đồng Thế Chấp DSQTS và các văn bản khác có liên quan (nếu có quy định) như sau:

*"Phân Khu B" có nghĩa là phân khu có tổng diện tích 70.296,77 m² nằm trên các lô đất có ký hiệu K6-6, K6-7, K6-8 và TMDV trên bản vẽ Quy hoạch chi tiết Tổ hợp Khu du lịch Thung Lũng Đại Dương (Khu thương mại dịch vụ du lịch kết hợp nghỉ dưỡng số 4) đính kèm Quyết định số 8441/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết Tổ hợp Khu du lịch Thung Lũng Đại Dương, cùng các sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm, nhưng không bao gồm các sản phẩm bất động sản được nêu tại Phụ Lục [tương ứng với nội dung tại Phụ Lục IV của Công văn này] Hợp Đồng này ("**Phần Loại Trừ Phân Khu B**").*

(Việc thay đổi định nghĩa Phân Khu B này không làm ảnh hưởng đến giá trị của Tài Sản Bảo Đảm QPTDA theo thông báo định giá gần nhất.)

4. Chấp thuận các nội dung sau liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm:

- 4.1. Trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành mua lại một phần Trái Phiếu, việc giải chấp một phần Tài Sản Bảo Đảm theo quy định tại các Văn Kiện Trái Phiếu phải có chấp thuận của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc theo quyết định của Người Sở Hữu Trái Phiếu nếu Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu thấy cần thiết.
- 4.2. Tổ Chức Phát Hành/Bên Bảo Đảm có quyền giải chấp Tài Sản Bảo Đảm là toàn bộ Cổ Phần NVL với điều kiện: (i) việc giải chấp phải thực hiện sau khi hoàn thành thế chấp Tài Sản Bảo Đảm Bổ

Sung, (ii) tuân thủ quy định tại Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm. Người Sở Hữu Trái Phiếu giao và ủy quyền cho Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm thực hiện và quyết định cụ thể số lượng Cổ Phần NVL cho từng lần giải chấp hoặc theo quyết định của Người Sở Hữu Trái Phiếu nếu Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu thấy cần thiết;

- 4.3. Sau khi hoàn thành thế chấp Tài Sản Bảo Đảm Bồ Sung, không tiến hành định giá/đánh giá lại Tài Sản Bảo Đảm (ngoại trừ việc định giá lại cho Tài Sản Bảo Đảm là Phân Khu C quy định tại Mục 2.3(d) của Công Văn này) và không yêu cầu bổ sung thêm tài sản bảo đảm trong mọi trường hợp, kể cả khi biến động thị trường làm sụt giảm giá trị Tài Sản Bảo Đảm.
- 4.4. Tài Sản Bảo Đảm có thể được chia sẻ cho khoản vay tài trợ chính các phân khu của Dự Án NovaWorld Phan Thiết được cấp bởi một ngân hàng thương mại được Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm chấp thuận ("**Khoản Vay Dự Án**") trong trường hợp cần có Khoản Vay Dự Án để phát triển và kinh doanh các phân khu liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm nhằm tạo nguồn thu cho việc thanh toán Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm, với điều kiện là Tổng Giá Trị Bảo Đảm của Tài Sản Bảo Đảm không thấp hơn Giá Trị Bảo Đảm Tối Thiểu. Khi đó, Khoản Vay Dự Án sẽ được coi là một Nghĩa Vụ Chia Sẻ Chính và nội dung về thứ tự ưu tiên thanh toán sẽ được xin ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu (nếu có phát sinh).
- 4.5. Tổ Chức Phát Hành và các Bên Bảo Đảm có thể chuyển nhượng Tài Sản Bảo Đảm hoặc sử dụng Tài Sản Bảo Đảm để góp vốn, hợp tác kinh doanh hoặc các hình thức tương tự khác với một công ty được thành lập/hoạt động duy nhất/riêng biệt cho việc đầu tư xây dựng phần Dự Án Thành Phần và Phân Khu C có liên quan ("**Công Ty Nhận Góp Vốn/Nhận Chuyển Nhượng**" hoặc "**Công Ty Hợp Tác**", tùy trường hợp áp dụng) với điều kiện (i) Công Ty Nhận Góp Vốn/Nhận Chuyển Nhượng tiếp tục sử dụng Tài Sản Bảo Đảm để thế chấp cho Trái Phiếu, hoặc Công Ty Hợp Tác thế chấp toàn bộ các quyền phát sinh từ thỏa thuận hợp tác kinh doanh để thế chấp cho Trái Phiếu và (ii) chủ sở hữu của Công Ty Nhận Góp Vốn/Nhận Chuyển Nhượng hoặc Công Ty Hợp Tác thế chấp phần vốn góp/cổ phần của Công Ty Nhận Góp Vốn/Nhận Chuyển Nhượng hoặc Công Ty Hợp Tác cho Trái Phiếu. Trong trường hợp (các) Bên Bảo Đảm thu được tiền từ việc chuyển nhượng Tài Sản Bảo Đảm thì việc chuyển nhượng chỉ được thực hiện nếu toàn bộ số tiền thu được từ việc chuyển nhượng Tài Sản Bảo Đảm sẽ được dùng để thanh toán cho Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm. Để làm rõ, việc chuyển nhượng Tài Sản Bảo Đảm trong trường hợp này sẽ không được coi là xử lý Tài Sản Bảo Đảm khi phát sinh Sự Kiện Vi Phạm.
- 4.6. Tại Ngày Đáo Hạn Mới, nếu Tổ Chức Phát Hành không thực hiện được toàn bộ nghĩa vụ thanh toán liên quan đến Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm bằng tiền, thì Người Sở Hữu Trái Phiếu và Bên Có Quyền Đối Với Nghĩa Vụ Chia Sẻ Chính có thể nhận Tài Sản Bảo Đảm để thay thế cho việc thực hiện Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm phù hợp với quy định pháp luật và các quy định tại Văn Kiện Trái Phiếu và Văn Kiện Nghĩa Vụ Chia Sẻ Chính *(với điều kiện các cam kết được nêu tại Mục 4 và các cam kết về pháp lý dự án của Dự Án Thành Phần và Phân Khu C trong các hợp đồng thế chấp liên quan đã được Tổ Chức Phát Hành và Bên Bảo Đảm hoàn tất)*.

Trong trường hợp Người Sở Hữu Trái Phiếu và Bên Có Quyền Đối Với Nghĩa Vụ Chia Sẻ Chính không thể trực tiếp nhận Tài Sản Bảo Đảm để thay thế cho việc thực hiện Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm, Người Sở Hữu Trái Phiếu và Bên Có Quyền Đối Với Nghĩa Vụ Chia Sẻ Chính sẽ ủy quyền cho Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm/Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc tổ chức/cá nhân do Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm/Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu chỉ định có đầy đủ điều

kiện và năng lực phù hợp theo quy định pháp luật để thay mặt cho Người Sở Hữu Trái Phiếu và Bên Có Quyền Đối Với Nghĩa Vụ Chia Sẻ Chính nhận chính Tài Sản Bảo Đảm (nhằm thực hiện việc (i) bán Tài Sản Bảo Đảm hoặc (ii) trong phạm vi pháp luật cho phép, thực hiện phát triển các phân khu, dự án liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm để thu tiền và hoàn trả lại cho Người Sở Hữu Trái Phiếu và Bên Có Quyền Đối Với Nghĩa Vụ Chia Sẻ sau khi trừ đi các chi phí phát sinh từ việc phát triển các phân khu, dự án liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm/bán Tài Sản Bảo Đảm).

Để làm rõ, khi nghĩa vụ thanh toán đối với Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm được cản trở bởi Tài Sản Bảo Đảm thì:

- (a) Người Sở Hữu Trái Phiếu/ Bên Có Quyền Đối Với Nghĩa Vụ Chia Sẻ Chính hoặc Bên được Người Sở Hữu Trái Phiếu và Bên Có Quyền Đối Với Nghĩa Vụ Chia Sẻ Chính (nếu áp dụng) chỉ định nhận Tài Sản Bảo Đảm sẽ có toàn bộ quyền định đoạt liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm;
 - (b) Nghĩa vụ thanh toán của Tổ Chức Phát Hành đối với Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm cũng tự động chấm dứt và Tổ Chức Phát Hành, Bên Bảo Đảm không còn bất kỳ quyền lợi nào đối với Tài Sản Bảo Đảm; và
 - (c) Người Sở Hữu Trái Phiếu/Bên Có Quyền Đối Với Nghĩa Vụ Chia Sẻ Chính hoặc Bên được Người Sở Hữu Trái Phiếu và Bên Có Quyền Đối Với Nghĩa Vụ Chia Sẻ Chính chỉ định/Công Ty Nhận Góp Vốn/Nhận Chuyển Nhượng/Công Ty Hợp Tác/Công Ty Dự Án Tương Lai sẽ không chịu bất kỳ khoản nợ hay nghĩa vụ nào khác với Tổ Chức Phát Hành và các Bên Bảo Đảm liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm.
- 4.7. Nhằm đảm bảo việc thực hiện được các nguyên tắc và cơ chế liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm nêu tại Mục 2 đến Mục 4, Tổ Chức Phát Hành và Công Ty Delta Valley cam kết sẽ thực hiện các nội dung sau:
- (a) Tổ Chức Phát Hành và Công Ty Delta Valley sẽ gửi báo cáo tiến độ thực hiện pháp lý, đầu tư, xây dựng, bán hàng của Dự Án NovaWorld Phan Thiết, Dự Án Thành Phần và Phân Khu C cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu (theo mẫu được Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận) định kỳ 3 tháng/lần bắt đầu từ Quý II/2023;
 - (b) Khi có yêu cầu từ Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm, Công Ty Delta Valley sẽ thực hiện tìm kiếm đối tác đầu tư (được Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm chấp thuận) và sẽ ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư Dự Án Thành Phần và Phân Khu C với đối tác đầu tư ("**Hợp Đồng BCC**") để tăng cường năng lực phát triển dự án, với điều kiện Công Ty Delta Valley, đối tác đầu tư, chủ sở hữu của đối tác đầu tư và các bên liên quan đến giao dịch cam kết sẽ thể chấp các động sản và quyền tài sản liên quan đến Hợp Đồng BCC cho Trái Phiếu và thực hiện các nội dung khác theo quy định tại Mục 4.5 nêu trên;
 - (c) Công Ty Delta Valley sẽ:
 - (i) Thực hiện mọi thủ tục pháp lý cần thiết để Dự Án Thành Phần và Phân Khu C có đủ điều kiện chuyển nhượng dự án thành phần, chuyển nhượng sản phẩm bất động sản, góp vốn, hoặc hình thức tương tự khác trong thời gian sớm nhất có thể; và
 - (ii) Trong thời hạn được Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm chấp thuận (nhưng trong mọi trường hợp trước Ngày Đáo Hạn Mới), (A) khi đủ điều kiện như đã nêu tại mục (i) trên, sẽ chuyển quyền đầu tư và sở hữu Dự Án Thành Phần và Phân Khu C sang một công ty dự án riêng biệt được Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm chấp thuận ("**Công Ty Dự Án Tương Lai**") thông qua hình thức góp vốn, hoặc chuyển nhượng hoặc

các hình thức tương tự khác hoặc (B) sẽ chuyển quyền đầu tư và sở hữu các sản phẩm bất động sản sang Công Ty Dự Án Tương Lai thông qua hình thức góp vốn, hoặc chuyển nhượng hoặc các hình thức tương tự khác; và

- (iii) Thực hiện và đảm bảo các bên liên quan đến các giao dịch này sẽ tiếp tục thể chấp Dự Án Thành Phần và Phân Khu C cho Trái Phiếu và thực hiện thể chấp cổ phần/phần vốn góp của Công Ty Dự Án Tương Lai cho Trái Phiếu theo quy định tại Mục 4.5 nêu trên.

5. Giao và ủy quyền cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, hành động nhân danh và vì lợi ích của Người Sở Hữu Trái Phiếu, toàn quyền quyết định và thực hiện các công việc cần thiết với Bên Bảo Đảm và các bên khác có liên quan để hoàn tất các công việc được nêu tại Mục 1 đến Mục 4 của Công văn này, bao gồm nhưng không giới hạn bởi:

- (i) Quyết định cơ chế, các điều khoản và điều kiện cụ thể liên quan đến các nội dung được đề cập đến tại Công văn này khi có phát sinh;
- (ii) Quyết định hình thức, các điều khoản và điều kiện cụ thể, (các) nghĩa vụ chia sẻ Tài Sản Bảo Đảm với Trái Phiếu;
- (iii) Phối hợp và làm việc với các bên liên quan cũng như các cơ quan Nhà nước (nếu cần thiết) để thực hiện các nội dung trên;
- (iv) Quyết định và ký kết các sửa đổi, bổ sung các hợp đồng/thỏa thuận, các Văn Kiện Trái Phiếu có liên quan để thực hiện và hoàn tất các nội dung được phê duyệt tại Mục 1 đến Mục 4 của Công văn này.

Thời gian lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu dự kiến từ ngày 5 / 6 / 2023 đến ngày 30 / 6 / 2023 hoặc một thời hạn khác tùy theo quyết định của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu.

Kính đề nghị Quý Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu tiến hành các thủ tục cần thiết để lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu trong thời gian sớm nhất.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VP.



NG TECK YOW
TỔNG GIÁM ĐỐC

PHỤ LỤC I

THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ PHẦN LOẠI TRỪ

Các thông tin tại Phụ Lục I này được Bên Bảo Đảm cung cấp dựa trên Phương Án Tổng Mặt Bằng Điều Chỉnh với điều kiện tổng số lượng sản phẩm bất động sản tại Phân Khu C của Phần Loại Trừ không vượt quá 48 sản phẩm và diện tích khuôn viên đất của các sản phẩm bất động sản thuộc Phần Loại Trừ không vượt quá 13.600 m² (như được liệt kê tại Phụ Lục I – Phần A).

Theo thực tế triển khai Dự Án/Phân Khu C và khi có yêu cầu của Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm, các Bên sẽ cập nhật, sửa đổi, bổ sung các thông tin tại Phụ Lục I này (bao gồm bổ sung các thông tin tương ứng về (i) số văn bản thỏa thuận liên quan đến việc bán hàng hoặc một hình thức khác tương tự và các sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm, (ii) mã căn theo bản vẽ được đính kèm Quyết Định 1/500, (iii) các đường tiếp giáp với sản phẩm theo bản vẽ được đính kèm tại Quyết Định 1/500) và sẽ ký kết thỏa thuận sửa đổi hợp đồng thế chấp có liên quan để phản ánh việc sửa đổi, bổ sung đó.

Chú thích:

“Quyết Định 1/500” có nghĩa là quyết định số 8441/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Bình Thuận phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết Tổ hợp Khu du lịch Thung Lũng Đại Dương, cùng các sửa đổi, thay thế, bổ sung được cơ quan Nhà nước ban hành tại từng thời điểm.

“Phương Án Tổng Mặt Bằng Điều Chỉnh” có nghĩa là bản phương án tổng mặt bằng sử dụng đất khu villa dọc đường xuyên tâm điều chỉnh lần 5 (được đính kèm tại Phụ Lục I- Phần B) để trình nội bộ của Bên Bảo Đảm ngày 25/11/2022 và dự kiến được sử dụng để làm việc với cơ quan Nhà nước nhằm cập nhật các nội dung tại Quyết Định 1/500 đang có hiệu lực tại thời điểm ký Công Văn này.

[Phần còn lại của trang được cố ý để trống]

PHỤ LỤC I – PHẦN A
BẢNG THÔNG TIN VỀ PHÂN LOẠI TRỪ

STT	Mã căn thương mại	Mã căn trên Phương Án Tổng Mặt Bằng	Diện tích sử dụng đất (m2)	Diện tích sàn sử dụng (m2)
Các căn nằm bên trái đường D5-Z2, gần sân Golf				
1	NWP.6.5-01.50	50	298,8	290,0
2	NWP.6.5-01.51	51	298,8	290,0
3	NWP.6.5-01.52	52	298,8	290,0
4	NWP.6.5-01.53	53	298,8	290,0
5	NWP.6.5-01.54	54	298,8	290,0
6	NWP.6.5-01.62	62	300,0	290,0
7	NWP.6.5-01.63	63	300,0	290,0
8	NWP.6.5-01.64	64	300,0	290,0
9	NWP.6.5-01.65	65	300,0	290,0
10	NWP.6.5-01.83	83	300,0	290,0
11	NWP.6.5-01.88	88	302,6	290,0
12	NWP.6.5-01.89	89	302,6	290,0
13	NWP.6.5-01.90	90	302,6	290,0
14	NWP.6.5-01.91	91	302,6	290,0
15	NWP.6.5-01.92	92	302,6	290,0
16	NWP.6.5-01.94	94	302,6	290,0
17	NWP.6.5-01.95	95	302,6	290,0
18	NWP.6.5-01.96	96	302,6	290,0
19	NWP.6.5-01.97	97	302,6	290,0
20	NWP.6.5-01.98	98	302,6	290,0
21	NWP.6.5-01.99	99	302,6	290,0
22	NWP.6.5-01.100	100	302,6	290,0
23	NWP.6.5-01.101	101	300,8	290,0
24	NWP.6.5-01.116	116	301,7	290,0
25	NWP.6.5-01.117	117	301,2	290,0
26	NWP.6.5-01.118	118	301,2	290,0
27	NWP.6.5-01.119	119	301,2	290,0
28	NWP.6.5-01.120	120	301,2	290,0
29	NWP.6.5-01.121	121	301,2	290,0
30	NWP.6.5-01.122	122	301,2	290,0
31	NWP.6.5-01.123	123	301,2	290,0
32	NWP.6.5-01.124	124	301,2	290,0
33	NWP.6.5-01.125	125	301,2	290,0
34	NWP.6.5-01.126	126	301,2	290,0

STT	Mã căn thương mại	Mã căn trên Phương Án Tổng Mặt Bằng	Diện tích sử dụng đất (m2)	Diện tích sàn sử dụng (m2)
35	NWP.6.5-01.127	127	301,2	290,0
36	NWP.6.5-01.128	128	301,2	290,0
37	NWP.6.5-01.129	129	301,2	290,0
38	NWP.6.5-01.130	130	301,2	290,0
39	NWP.6.5-01.131	131	301,2	290,0
40	NWP.6.5-02.25	25	301,3	290,0
Các căn nằm bên phải đường D5-Z2				
1	NWP.6.5-06.135	135	182,4	285,0
2	NWP.6.5-06.136	136	183,2	285,0
3	NWP.6.5-06.137	137	183,6	285,0
4	NWP.6.5-06.138	138	183,7	285,0
5	NWP.6.5-06.139	139	183,4	285,0
6	NWP.6.5-06.140	140	182,7	285,0
7	NWP.6.5-06.141	141	181,6	285,0
8	NWP.6.5-06.142	142	210,0	290,0

PHỤ LỤC I – PHẦN B
BẢN VẼ PHƯƠNG ÁN TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT ĐIỀU CHỈNH LẦN 5 CỦA
PHÂN KHU C
[Phần còn lại của trang được cố ý để trống]



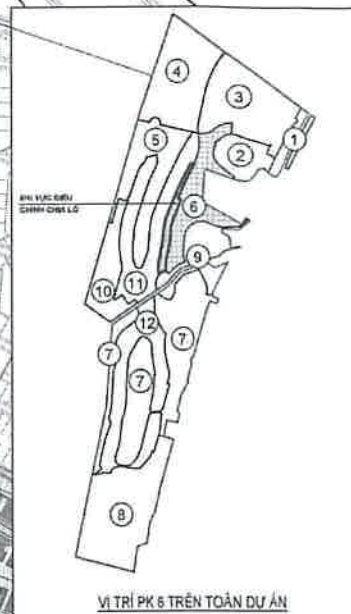
MB VILLAGE

[illegible]

- **TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT NET: 94,813m², tăng 12.789 m² so với Lân 4 (tăng 13.480 m² townhouse mới rộng ranh gộp từ Palm 3, giảm 690m² do cắt ngắn 22 căn townhouse 6x30 thành 6x25m để tăng chiều rộng taluy xuống World village)**

- **ĐIỀU CHỈNH 22 CĂN TOWNHOUSE từ 6x30m thành 6x25m, mở rộng taluy cây xanh, hạn chế tường chắn khu vực lái xuống khu The Kingdom (World Village), giảm 690m², bù lại đất net trong khu villa Palm 3**

- **TỔNG SỐ CĂN: 404 CĂN**



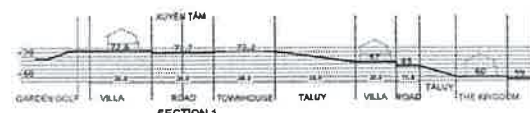
Issued date: 25-11-2022

CHỈ CHỈ:

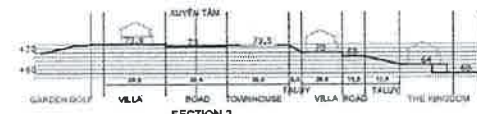
-  BIỆT THỰ NGHỈ DƯỠNG
-  TOWNHOUSE: 8x30
- TOWNHOUSE: 8x25
-  RANH KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH

KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH CHIA
LỖ 5x10 THÀNH 5x16cm

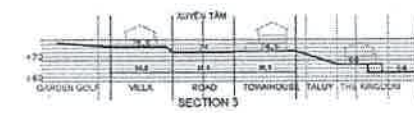
KHU THE KINGDOM



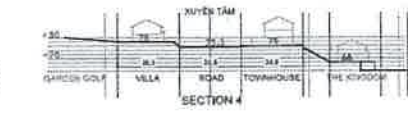
SECTION 1



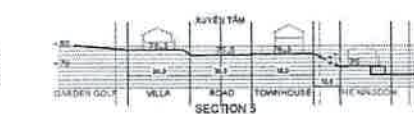
SECTION 2



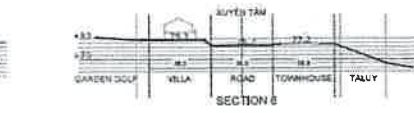
SECTION 3



SECTION 1



secho



SEC

PHỤ LỤC II

THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ CÁC SẢN PHẨM BẤT ĐỘNG SẢN TẠI LÔ ĐẤT K7-CX1

Các thông tin tại Phụ Lục II này được Bên Bảo Đảm cung cấp dựa trên Phương Án Tổng Mặt Bằng Điều Chỉnh.

Theo thực tế triển khai Dự Án/Phân Khu C và khi có yêu cầu của Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm, các Bên sẽ cập nhật, sửa đổi, bổ sung các thông tin tại Phụ Lục II này (bao gồm bổ sung các thông tin tương ứng về mã căn theo bản vẽ được đính kèm Quyết Định 1/500 và sẽ ký kết thỏa thuận sửa đổi hợp đồng thể chấp có liên quan để phản ánh việc sửa đổi, bổ sung đó).

STT	Mã căn thương mại	Mã căn trên Phương Án Tổng Mặt Bằng	Diện tích sử dụng đất (m2)	Diện tích sàn sử dụng (m2)
Các căn nằm bên phải đường D5-Z2				
1	NVW.6.5-06.01	01	258,9	290,0
2	NVW.6.5-06.02	02	180,0	285,0
3	NVW.6.5-06.64	64	210,0	290,0
4	NVW.6.5-06.65	65	180,0	285,0
5	NVW.6.5-06.117	117	210,2	290,0

PHỤ LỤC III: THÔNG TIN ĐỊNH GIÁ SƠ BỘ

(trên cơ sở tham khảo chứng thư thẩm định giá của bên thứ ba)

Căn cứ chứng thư thẩm định giá của bên thứ ba, thông tin định giá Dự Án Thành Phần (bao gồm Phân Khu A và Phân Khu B của Dự Án NovaWorld Phan Thiết) như sau:

Bảng 1. Thông tin định giá Dự Án Thành Phần

Khoản mục	Giá trị	Ghi chú
Tổng diện tích đất thương phẩm (NSA)	130.036 m ²	(1)
Tổng giá trị định giá (VND)	1.591.813.000.000	(2)
Giá trị định giá/m ² NSA (VND)	12.241.325	(3) = (2)/(1)

Do có sự tương đồng về cơ cấu sản phẩm, trạng thái pháp lý và trạng thái xây dựng của Phân Khu C với Dự Án Thành Phần, giá trị định giá/m² NSA của Phân Khu C sẽ được tạm tính tương tự như giá trị định giá/m² NSA của Dự Án Thành Phần. Với giả định trên, chi tiết định giá của Phân Khu C như sau:

Bảng 2. Thông tin định giá Phân Khu C

Khoản mục	Giá trị	Ghi chú
Tổng diện tích đất thương phẩm (NSA)	70.202 m ²	(1)
Giá trị định giá/m ² NSA (VND)	12.241.325	(2)
Tổng giá trị định giá (VND)	859.365.497.650	(3) = (1) x (2)

PHỤ LỤC IV

THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ PHẦN LOẠI TRỪ PHÂN KHU B

Các thông tin tại Phụ Lục IV này được Bên Bảo Đảm cung cấp dựa trên Phương Án Tổng Mặt Bằng Điều Chỉnh Phân Khu B với điều kiện tổng số lượng sản phẩm bất động sản của Phần Loại Trừ Phân Khu B không vượt quá 53 sản phẩm và diện tích khuôn viên đất của các sản phẩm bất động sản thuộc Phần Loại Trừ Phân Khu B không vượt quá 13.900 m² (như được liệt kê tại Phụ Lục IV – Phần A).

Theo thực tế triển khai Dự Án/Phân Khu B và khi có yêu cầu của Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm, các Bên sẽ cập nhật, sửa đổi, bổ sung các thông tin tại Phụ Lục IV này (bao gồm bổ sung các thông tin tương ứng về (i) số văn bản thỏa thuận liên quan đến việc bán hàng hoặc một hình thức khác tương tự và các sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm, (ii) mã căn theo bản vẽ được đính kèm Quyết Định 1/500, (iii) các đường tiếp giáp với sản phẩm theo bản vẽ được đính kèm tại Quyết Định 1/500) và sẽ ký kết thỏa thuận sửa đổi hợp đồng thể chấp có liên quan để phản ánh việc sửa đổi, bổ sung đó.

Chú thích:

“Quyết Định 1/500” có nghĩa là quyết định số 8441/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Bình Thuận phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết Tổ hợp Khu du lịch Thung Lũng Đại Dương, cùng các sửa đổi, thay thế, bổ sung được cơ quan Nhà nước ban hành tại từng thời điểm.

“Phương Án Tổng Mặt Bằng Điều Chỉnh Phân Khu B” có nghĩa là (i) bản phương án tổng mặt bằng điều chỉnh khu Shophouse và Parking the Kingdom lần 2 option 1 (được đính kèm tại Phụ Lục IV- Phần B) để trình nội bộ của Bên Bảo Đảm ngày 21/02/2022 và dự kiến được sử dụng để làm việc với cơ quan Nhà nước nhằm cập nhật các nội dung tại Quyết Định 1/500 đang có hiệu lực tại thời điểm ký Công Văn này và (ii) Bản vẽ tổng mặt bằng bố trí mẫu (được đính kèm tại Phụ Lục IV- Phần B).

[Phần còn lại của trang được cố ý để trống]

175
TY
N
AU
C
A
CH

PHỤ LỤC IV – PHẦN A
BẢNG THÔNG TIN VỀ PHẦN LOẠI TRỪ PHẦN KHU B

STT	Mã căn thương mại	Phân khu	Khu	Dãy	Mã Căn	Diện tích sử dụng đất (m2)	Mã khu
1	NWP.6.6-01.01 (*)	6	6	1	1	1.065,20	K6-1
2	NWP.6.6-01.02	6	6	1	2	250,00	K6-1
3	NWP.6.6-01.03	6	6	1	3	250,00	K6-1
4	NWP.6.6-01.04	6	6	1	4	250,00	K6-1
5	NWP.6.6-01.05	6	6	1	5	250,00	K6-1
6	NWP.6.6-01.06	6	6	1	6	300,00	K6-1
7	NWP.6.6-01.07	6	6	1	7	300,00	K6-1
8	NWP.6.6-01.08	6	6	1	8	250,00	K6-1
9	NWP.6.6-01.09	6	6	1	9	250,00	K6-1
10	NWP.6.6-01.10	6	6	1	10	250,00	K6-1
11	NWP.6.6-01.11	6	6	1	11	250,00	K6-1
12	NWP.6.6-01.12	6	6	1	12	250,00	K6-1
13	NWP.6.6-01.13	6	6	1	13	250,00	K6-1
14	NWP.6.6-01.14	6	6	1	14	250,00	K6-1
15	NWP.6.6-01.15	6	6	1	15	300,00	K6-1
16	NWP.6.6-01.16	6	6	1	16	300,00	K6-1
17	NWP.6.6-01.17	6	6	1	17	250,00	K6-1
18	NWP.6.6-01.18	6	6	1	18	250,00	K6-1
19	NWP.6.6-01.19	6	6	1	19	250,00	K6-1
20	NWP.6.6-01.20	6	6	1	20	250,00	K6-1
21	NWP.6.6-01.25	6	6	1	25	250,00	K6-1
22	NWP.6.6-03.01	6	6	3	1	300,00	K6-3
23	NWP.6.6-03.02	6	6	3	2	250,00	K6-3
24	NWP.6.6-03.03	6	6	3	3	250,00	K6-3
25	NWP.6.6-03.04	6	6	3	4	250,00	K6-3
26	NWP.6.6-03.05	6	6	3	5	250,00	K6-3
27	NWP.6.6-03.06	6	6	3	6	250,00	K6-3
28	NWP.6.6-03.07	6	6	3	7	250,00	K6-3
29	NWP.6.6-03.08	6	6	3	8	250,00	K6-3
30	NWP.6.6-03.09	6	6	3	9	300,00	K6-3
31	NWP.6.6-05.08	6	6	5	8	259,10	K6-5
32	NWP.6.6-05.11	6	6	5	11	253,40	K6-5
33	NWP.6.6-05.12	6	6	5	12	258,50	K6-5
34	NWP.6.6-05.22	6	6	5	22	307,60	K6-5
35	NWP.6.6-06.01	6	6	6	1	306,80	K6-6
36	NWP.6.6-06.02	6	6	6	2	209,20	K6-6
37	NWP.6.6-06.03	6	6	6	3	209,20	K6-6
38	NWP.6.6-06.04	6	6	6	4	209,20	K6-6
39	NWP.6.6-06.05	6	6	6	5	209,20	K6-6
40	NWP.6.6-06.06	6	6	6	6	209,20	K6-6
41	NWP.6.6-06.07	6	6	6	7	209,20	K6-6
42	NWP.6.6-06.08	6	6	6	8	209,20	K6-6
43	NWP.6.6-06.09	6	6	6	9	209,20	K6-6
44	NWP.6.6-06.10	6	6	6	10	209,20	K6-6
45	NWP.6.6-06.11	6	6	6	11	212,60	K6-6
46	NWP.6.6-06.25	6	6	6	25	298,00	K6-6
47	NWP.6.6-06.26	6	6	6	26	200,00	K6-6
48	NWP.6.6-06.27	6	6	6	27	200,00	K6-6
49	NWP.6.6-06.28	6	6	6	28	200,00	K6-6
50	NWP.6.6-06.29	6	6	6	29	200,00	K6-6
51	NWP.6.6-06.30	6	6	6	30	200,00	K6-6
52	NWP.6.6-06.31	6	6	6	31	200,00	K6-6
53	NWP.6.6-07.17	6	6	7	17	257,80	K6-7

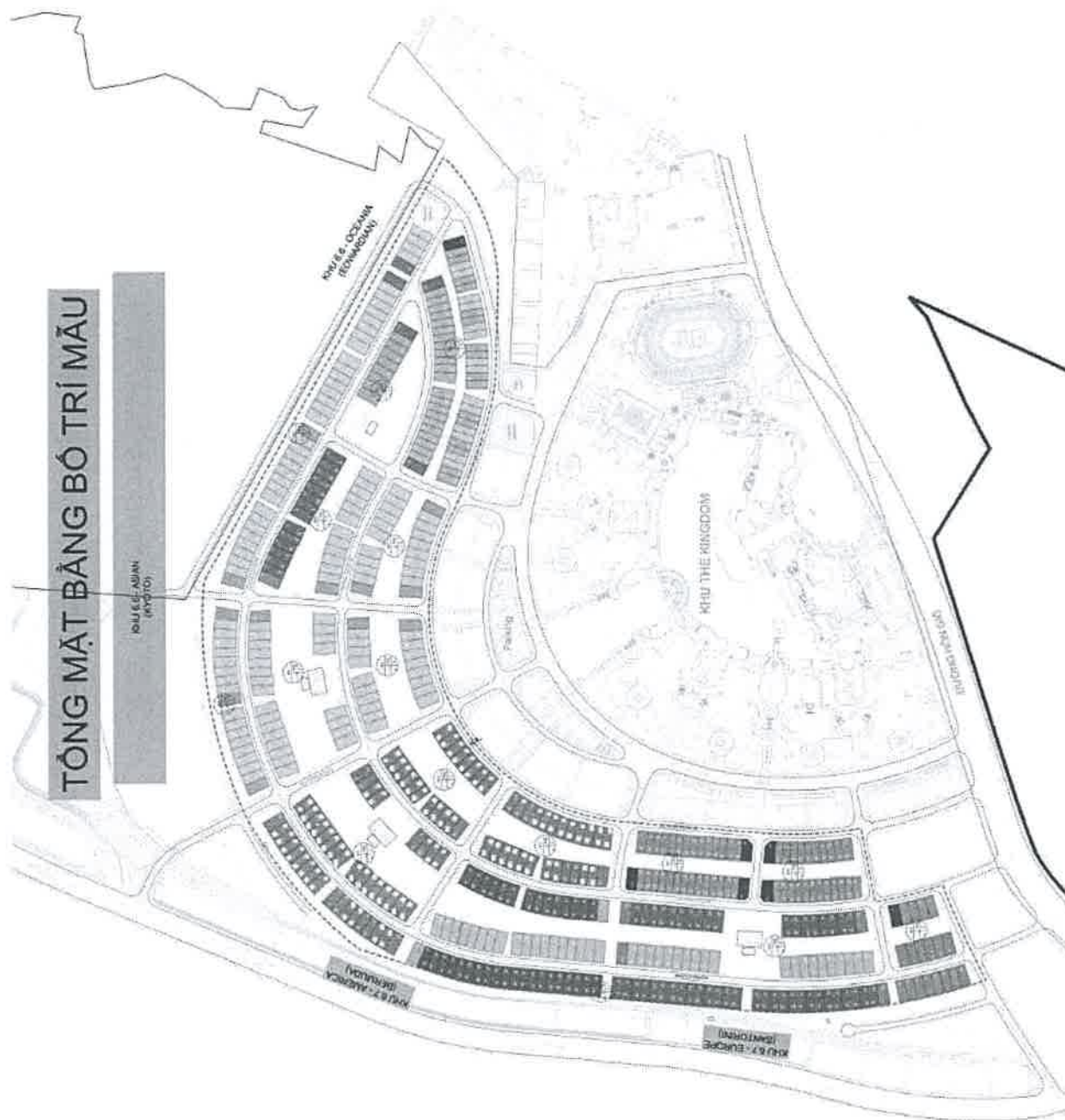
(*) Là căn Mansion trên các Bản vẽ tại Phụ lục I – Phần B

PHỤ LỤC IV – PHẦN B
BẢN VẼ PHƯƠNG ÁN TỔNG MẶT BẰNG ĐIỀU CHỈNH KHU SHOPHOUSE VÀ
PARKING THE KINGDOM LẦN 2 OPTION 1 CỦA PHÂN KHU B VÀ BẢN VẼ TỔNG MẶT
BẰNG BỐ TRÍ MẪU

[Phần còn lại của trang được cố ý để trống]

TỔNG MẶT BẰNG ĐIỀU CHỈNH KHU SHOPHOUSE VÀ PARKING THE KINGDOM LẦN 2 OPTION C1





TỔNG MẶT BẰNG BỐ TRÍ MẪU

KHU 6.6 - ASIAN (KYOTO)

- GH CHÚ:**
- KHU CLUBHOUSE
 - KÝ HIỆU CẤP SẴM
 - RANH HỮU DẤT
- KHU 6.6 - OCEANIA (EDWARDIAN)**
- E-8001 - SEM VILLA 18x25m - GO UP
 - E-8002 - SEM VILLA 18x25m - GO DOWN
 - E-8003 - SEM VILLA 18x25m - GO DOWN
 - E-8004 - SEM VILLA 18x25m - FLAT
 - E-8005 - SEM VILLA 18x25m - FLAT
 - E-8006 - SEM VILLA 18x25m - GO UP
 - E-8007 - SINGLE VILLA 12x25m - GO DOWN
 - E-8008 - SINGLE VILLA 12x25m - FLAT
- KHU 6.7 - ASIAN (KYOTO)**
- K-8001 - SEM VILLA 18x25m - FLAT
 - K-8002 - SEM VILLA 18x25m - GO DOWN
 - K-8003 - SINGLE VILLA 12x25m - FLAT
 - K-8004 - SINGLE VILLA 12x25m - GO DOWN
- KHU 6.7 - AMERICA (BERNAUDA)**
- 9-8001 SEM VILLA 10x25 - FLAT
 - 9-8002 SEM VILLA 10x25 - GO UP
 - 9-8003 SEM VILLA 10x25 - GO DOWN
 - 9-8004 SINGLE VILLA 10x25 - FLAT
 - 9-8005 SINGLE VILLA 10x25 - GO UP
- KHU 6.7 - EUROPE (SANTORINI)**
- 3-8001 SEM VILLA 10x25 - GO UP
 - 3-8002 SEM VILLA 10x25 - FLAT
 - 3-8003 SEM VILLA 10x25 - GO DOWN
 - 3-8004 SINGLE VILLA 10x25 - GO DOWN
 - 3-8005 SINGLE VILLA 10x25 - GO UP
 - 3-8006 SINGLE VILLA 10x25 - FLAT
 - 3-8007 SINGLE VILLA 10x25 - GO DOWN