

Số: \$STT

Hà Nội, ngày tháng năm 2022

DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

V/v: Giải chấp một phần Tài Sản Bảo Đảm hiện đang bảo đảm cho trái phiếu với tổng mệnh giá 500 tỷ đồng, đáo hạn năm 2025 do Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công ("**Tổ Chức Phát Hành**") phát hành ("**Trái Phiếu**" hay "**Trái Phiếu VNGB2124001**") (mã chứng khoán: VNG122002)

Căn cứ:

- Hợp đồng đại diện người sở hữu trái phiếu ký giữa Tổ Chức Phát Hành và Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương và các thỏa thuận sửa đổi kèm theo ("**Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu**");
- Các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu được đính kèm làm Phụ Lục I của Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu ký giữa Tổ Chức Phát Hành và Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương ("**Các Điều Kiện Trái Phiếu**");
- Thông báo lấy ý kiến ngày __/__/2022 của Tổ Chức Phát Hành ("**Thông Báo Lấy Ý Kiến**");
- Biên bản kiểm phiếu ngày __/__/2022;
- Các Văn Kiện Trái Phiếu khác có liên quan;

Trừ khi được định nghĩa khác đi trong nghị quyết này, các thuật ngữ viết hoa khi được sử dụng trong nghị quyết này sẽ có nghĩa như được định nghĩa trong Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, Các Điều Kiện Trái Phiếu và Thông Báo Lấy Ý Kiến.

QUYẾT NGHỊ

Điều 1. Thông qua/Không thông qua các việc sau:

- Chấp thuận cho Tổ Chức Phát Hành: (i) được giải chấp một phần Tài Sản Bảo Đảm là Tài Sản Bảo Đảm BDS Resort Ninh Thuận và Tài Sản Bảo Đảm DSQTS Resort Ninh Thuận ("**TSBĐ Resort Ninh Thuận**") và (ii) miễn kỳ định giá lại vào ngày 08 tháng 11 năm 2022;
- Trong trường hợp giá trị của Tài Sản Bảo Đảm có biến động và phát sinh trường hợp Tổng Giá Trị Bảo Đảm không đáp ứng Giá Trị Bảo Đảm Tối Thiểu trong thời hạn còn lại của Trái Phiếu, chấp thuận cho Tổ Chức Phát Hành và/hoặc các Bên Bảo Đảm khác được bổ sung một hoặc một số các tài sản bảo đảm gồm: TSBĐ Resort Ninh Thuận và/hoặc TTC Hotel Premium Hội An và/hoặc Khu Vui Chơi TTC World TLTY-ĐMM và/hoặc Khách Sạn TTC Ngọc Lan Lâm Đồng và/hoặc TTC Resort - Kê Gà (như được định nghĩa tại Phụ lục I) để đáp ứng nghĩa vụ về Tài Sản Bảo Đảm. Tổng giá trị bảo đảm của Tài Sản Bảo Đảm Bổ Sung là (i) bất động sản được xác định bằng: tổng giá trị định giá của Tài Sản Bảo Đảm Bổ Sung nhân với hệ số chiết khấu là 88% và tỷ lệ bảo đảm là 60% và (ii) động sản quyền tài sản được xác định bằng: tổng giá trị định giá của Tài Sản Bảo Đảm Bổ Sung nhân với tỷ lệ bảo đảm là 0%;
- Giao và ủy quyền cho Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm và Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu (tùy trường hợp áp dụng) quyết định và thực hiện các công việc cần thiết với Tổ Chức Phát Hành và các bên có liên quan khác nhằm hoàn tất nội dung các mục (a) và mục (b) nêu trên (bao gồm nhưng không giới hạn ở việc quyết định đàm phán, ký kết các hợp đồng bảo đảm, phụ lục/thỏa

thuận sửa đổi, bổ sung các Văn Kiện Trái Phiếu như nội dung cơ bản được nêu tại Phụ lục I và các hồ sơ khác có liên quan (nếu cần thiết) và làm việc với cơ quan Nhà nước để công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm cho Tài Sản Bảo Đảm (nếu cần thiết)).

Điều 2. Nghị quyết này có hiệu lực từ ngày ký.

Nơi nhận:

- Người Sở Hữu Trái Phiếu;
- Tổ Chức Phát Hành;
- VP lưu.

ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG

PHỤ LỤC I

1. Sửa đổi nội dung liên quan đến việc giải chấp tài sản bảo đảm trong Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm cụ thể như sau:

Điều 3.3(c) của Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm sẽ được sửa đổi thành:

Nếu Tổng Giá Trị Bảo Đảm không thấp hơn Giá Trị Bảo Đảm Tối Thiểu và chưa có bất kỳ Sự Kiện Vi Phạm nào đang xảy ra và cũng chưa có bất kỳ sự kiện nào xảy ra làm phát sinh quyền xử lý Tài Sản Bảo Đảm của Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm, Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm sẽ cho phép giải chấp một phần Tài Sản Bảo Đảm trong các trường hợp sau: (i) Sau khi Tổ Chức Phát Hành, các Bên Bảo Đảm hoặc bên thứ ba khác bổ sung Tài Sản Bảo Đảm Khác có giá trị bảo đảm tương đương phần Tài Sản Bảo Đảm dự kiến được giải chấp, với điều kiện (A) việc giải chấp và bổ sung tài sản bảo đảm đó phải được sự chấp thuận của Người Sở Hữu Trái Phiếu và (B) sau khi thực hiện giải chấp và bổ sung tài sản như vậy thì Tổng Giá Trị Bảo Đảm vẫn không thấp hơn Giá Trị Bảo Đảm Tối Thiểu; (ii) Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận việc giải chấp một phần Tài Sản Bảo Đảm trong trường hợp biến động về các yếu tố giá thị trường và/hoặc các yếu tố khác có thể làm ảnh hưởng tăng giá trị Tài Sản Bảo Đảm và kết quả định giá lại cho thấy sau khi giải chấp một phần Tài Sản Bảo Đảm thì Tổng Giá Trị Bảo Đảm không thấp hơn Giá Trị Bảo Đảm Tối Thiểu; (iii) Tổ Chức Phát Hành đã thực hiện mua lại trước hạn một phần Trái Phiếu đang lưu hành và kết quả định giá lại/đánh giá lại cho thấy sau khi Tài Sản Bảo Đảm được giải chấp thì Tổng Giá Trị Bảo Đảm vẫn không thấp hơn Giá Trị Bảo Đảm Tối Thiểu.

2. Sửa đổi nội dung liên quan đến việc giải chấp tài sản bảo đảm trong Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm cụ thể như sau:

Điều 3.4(c) của Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm sẽ được sửa đổi thành:

Nếu Tổ Chức Phát Hành lựa chọn bổ sung Tài Sản Bảo Đảm Bổ Sung thì các quy định sau và các quy định khác của Điều 3.4 này sẽ được áp dụng:

- (i) *Tổ Chức Phát Hành phải lựa chọn bằng cách gửi cho Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm một thông báo bằng văn bản trong đó nêu rõ loại Tài Sản Bảo Đảm Bổ Sung trong thời hạn quy định tại Điều 3.4(a) của Hợp Đồng này;*
- (ii) *Nếu Tài Sản Bảo Đảm Bổ Sung là tiền mặt hoặc các hợp đồng tiền gửi và số dư trong các tài khoản thanh toán của Tổ Chức Phát Hành hoặc của Bên Bảo Đảm hoặc của bên thứ ba được phát hành bởi hoặc mở tại Tổ Chức Quản Lý Tài Khoản, giá trị bảo đảm của Tài Sản Bảo Đảm Bổ Sung khi nhận (dùng để tính Tổng Giá Trị Bảo Đảm) sẽ bằng 100% số tiền mặt, tiền gửi và/hoặc số dư trong tài khoản theo mẫu hợp đồng bảo đảm do Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm quyết định;*
- (iii) *Nếu Tài Sản Bảo Đảm Bổ Sung là một hoặc một số các tài sản bảo đảm gồm Resort Ninh Thuận và/hoặc TTC Hotel Premium Hội An và/hoặc Khu Vui Chơi TTC World TLTY-ĐMM và/hoặc Khách Sạn TTC Ngọc Lan Lâm Đồng và/hoặc TTC Resort - Kê Gà của Tổ Chức Phát Hành hoặc của Bên Bảo Đảm khác, điều kiện điều khoản của các Hợp Đồng Bảo Đảm có liên quan sẽ tương tự như các Hợp Đồng Bảo Đảm khi thế chấp Tài Sản Bảo Đảm BDS TTC Hotel Premium – Cần Thơ và Tài Sản Bảo Đảm DSQTS TTC Hotel Premium – Cần Thơ, tùy từng*

trường hợp áp dụng. Tổng giá trị bảo đảm của Tài Sản Bảo Đảm Bồ Sung là (i) bất động sản được xác định bằng: tổng giá trị định giá của Tài Sản Bảo Đảm Bồ Sung nhân với hệ số chiết khấu là 88% và tỷ lệ bảo đảm là 60% và (ii) động sản quyền tài sản được xác định bằng: tổng giá trị định giá của Tài Sản Bảo Đảm Bồ Sung nhân với tỷ lệ bảo đảm là 0%;;

Trong đó:

“Resort Ninh Thuận” có nghĩa là TTC Resort Premium – Ninh Thuận thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận nằm tại Phường Văn Hải, Thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, Tỉnh Ninh Thuận, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 845145 ngày 28 tháng 06 năm 2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Ninh Thuận cấp.

“TTC Hotel Premium Hội An” có nghĩa là Khách sạn Phương Nam và bất động sản là Nhà ở riêng lẻ thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng nằm tại: (i) Khối Trường Lệ, phường Cẩm Châu, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 382385, do Ủy ban Nhân dân thành phố Hội An cấp ngày 10 tháng 11 năm 2014; (ii) Khối Trường Lệ, phường Cẩm Châu, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 609441, do Sở Tài Nguyên Môi Trường tỉnh Quảng Nam cấp ngày 15 tháng 08 năm 2017; (iii) phường Cẩm Châu, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 398530, do Sở Tài Nguyên Môi Trường tỉnh Quảng Nam cấp ngày 28 tháng 11 năm 2014

“Khu Vui Chơi TTC World TLTY-ĐMM” có nghĩa là: (i) toàn bộ dự án “Khu du lịch Thung lũng Tình yêu” theo Giấy chứng nhận đầu tư số 42121000468 do Ủy ban Nhân dân Tỉnh Lâm Đồng cấp lần đầu ngày 12/05/2009 (được sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm) và Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 1820862222 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Lâm Đồng cấp chứng nhận lần đầu ngày 25/10/2016, thay đổi lần thứ nhất ngày 07/11/2018 (được sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm) và (ii) Thỏa thuận quy hoạch đổi Mộng Mơ số 3296/UB do Ủy ban Nhân dân Tỉnh Lâm Đồng cấp lần đầu ngày 03/10/2003 (được sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm), thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng.

“Khách Sạn TTC Ngọc Lan Lâm Đồng” có nghĩa là Khách sạn Ngọc Lan thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng nằm tại đường Nguyễn Chí Thanh, phường 1, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu

nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 130688 ngày 12 tháng 04 năm 2012 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp.

“**TTC Resort - Kê Gà**” có nghĩa là Dự án TTC Resort - Kê Gà thuộc sở hữu của Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bình Thuận nằm tại: (i) xã Thuận Quý, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 911297, do Sở Tài Nguyên Môi Trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 24 tháng 04 năm 2015; (ii) thôn Thuận Thành, xã Thuận Quý, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AM 186732, do Sở Tài Nguyên Môi Trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 29 tháng 04 năm 2008; (iii) thôn Thuận Thành, xã Thuận Quý, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AN 788099, do Sở Tài Nguyên Môi Trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 09 tháng 01 năm 2009.

- (iv) Nếu Tài Sản Bảo Đảm Bổ Sung là các tài sản không phải là các tài sản liệt kê tại đoạn (ii) và (iii) trên đây (“Tài Sản Bảo Đảm Khác”), Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm phải xin ý kiến của Người Sở Hữu Trái Phiếu (thông qua Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu) về phương án bổ sung Tài Sản Bảo Đảm Khác. Người Sở Hữu Trái Phiếu phải đưa ra ý kiến (A) chấp nhận phương án bổ sung Tài Sản Bảo Đảm Khác hoặc (B) nếu không chấp nhận, yêu cầu cụ thể (hành động một cách hợp lý) về việc bổ sung Tài Sản Bảo Đảm Khác đó.

Nếu Tổ Chức Phát Hành và Người Sở Hữu Trái Phiếu không thống nhất được về việc sử dụng Tài Sản Bảo Đảm Khác trong trường hợp Người Sở Hữu Trái Phiếu đưa ra yêu cầu theo phần (B) trên, trong vòng 10 (mười) Ngày Làm Việc từ ngày có yêu cầu đó của Người Sở Hữu Trái Phiếu thì Tổ Chức Phát Hành phải mua lại Trái Phiếu trước hạn theo Điều Khoản 10.6 của Các Điều Khoản Trái Phiếu trong phạm vi đảm bảo Tổng Giá Trị Bảo Đảm không thấp hơn Giá Trị Bảo Đảm Tối Thiểu tại cùng thời điểm đó (để làm rõ, trong trường hợp này, ngày phát sinh sự kiện Tổng Giá Trị Bảo Đảm thấp hơn Giá Trị Bảo Đảm Tối Thiểu là ngày kết thúc thời hạn 10 (mười) Ngày Làm Việc nêu trên).