

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH
VIÊN KHÁCH SẠN QUỐC TẾ
THIÊN PHÚC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

TP Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 07 năm 2023

THÔNG BÁO LẤY Ý KIẾN

V/v: Mua lại trước hạn và chia sẻ tài sản bảo đảm hiện đang đảm bảo cho các trái phiếu có tổng mệnh giá 2.250 tỷ đồng do Công ty TNHH Một thành viên Khách sạn Quốc tế Thiên Phúc phát hành 31/07/2020 như Phụ Lục A đính kèm (“Trái Phiếu”)

Kính gửi: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THUẬT
 (“TCBS” hoặc “Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu”)

Căn cứ:

- Các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu (“**Các Điều Kiện Trái Phiếu**”) quy định tại mục có tiêu đề “**CÁC ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN CỦA TRÁI PHIẾU**” đính kèm tại Phụ Lục I của các hợp đồng đại diện người sở hữu trái phiếu ký giữa Công ty TNHH Một thành viên Khách sạn Quốc tế Thiên Phúc (“**Tổ Chức Phát Hành**” hoặc “**Thiên Phúc**”) và Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu (“**Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu**”);
 - Thỏa thuận đặt cọc số 01/TTĐC/TPH-CTC ký ngày 10/07/2020 và các thỏa thuận/phụ lục sửa đổi/bổ sung (nếu có) giữa Công ty TNHH Capitaland Tower (“**Capitaland**”) và Thiên Phúc (“**Thỏa Thuận Đặt Cọc**”);
- (Các thuật ngữ viết hoa được sử dụng trong văn bản này, trừ khi được định nghĩa khác tại văn bản này, sẽ có nghĩa tương tự như được quy định trong Các Điều Kiện Trái Phiếu và Thỏa Thuận Đặt Cọc).

Thiên Phúc xin chân thành cảm ơn sự hợp tác và tin tưởng của Quý Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu đối với chúng tôi trong thời gian qua.

Chúng tôi đã phát hành Trái Phiếu nhằm mục đích huy động vốn để thanh toán tiền theo Thỏa Thuận Đặt Cọc và nhận chuyển nhượng một phần diện tích thuộc Dự án Tòa nhà Văn Phòng – Thương mại Dịch vụ Khu phức hợp Sài Gòn – Ba Son tại địa điểm Số 02, Tôn Đức Thắng, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam (“**Dự Án**”) và sẽ sử dụng nguồn thu từ việc kinh doanh chính Dự Án để thanh toán cho các nghĩa vụ Trái Phiếu. Tuy nhiên, do ảnh hưởng khách quan của thị trường trong 2 năm vừa qua, Thiên Phúc nhận thấy rằng việc kinh doanh bất động sản đang gặp nhiều khó khăn và chưa thể khởi sắc trong 1-2 năm tới. Trên cơ sở đó, Thiên Phúc và Capitaland đã trao đổi và thống nhất chấm dứt giao dịch chuyển nhượng, theo đó Capitaland sẽ hoàn trả cho Thiên Phúc một khoản tiền để Thiên Phúc thực hiện thanh toán cho các khoản đã huy động và các nghĩa vụ khác.

Nhằm đảm bảo an toàn tối đa cho Người Sở Hữu Trái Phiếu trước những biến động của thị trường và các yếu tố khách quan có thể ảnh hưởng sâu rộng đến hoạt động kinh doanh và dòng tiền trả nợ của chúng tôi, Thiên Phúc dự kiến sử dụng một phần khoản tiền nhận được nêu trên để ưu tiên thanh toán cho toàn bộ nghĩa vụ Trái Phiếu.

Theo đó, bằng thông báo này, chúng tôi đề nghị Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu lấy ý kiến của những Người Sở Hữu Trái Phiếu về việc:

1. Chấp thuận cho Thiên Phúc mua lại trước hạn Trái Phiếu với các nội dung:

- (i) Số lượng Trái Phiếu mua lại: Toàn bộ Trái Phiếu lưu hành theo Phụ Lục A;
- (ii) Số lượng Trái Phiếu bán lại của Người Sở Hữu Trái Phiếu: Toàn bộ số lượng Trái Phiếu đang sở hữu bởi Quý Người Sở Hữu Trái Phiếu;
- (iii) Ngày mua lại trước hạn: Không muộn hơn ngày 15/08/2023 ("**Ngày Mua Lại Trước Hạn**").
Để làm rõ, Tổ Chức Phát Hành sẽ thông báo lại cho Người Sở Hữu Trái Phiếu, Tổ Chức Lưu Ký, Đại Lý Đăng Ký và Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu về Ngày Mua Lại Trước Hạn (việc thông báo không muộn hơn 10 (mười) ngày trước Ngày Mua Lại Trước Hạn);
- (iv) Giá mua lại mỗi Trái Phiếu: Giá mua lại sẽ bằng bằng tổng của mệnh giá Trái Phiếu, các khoản lãi, tất cả các khoản tiền khác phát sinh nhưng chưa được thanh toán trên Trái Phiếu đó tính đến (nhưng không bao gồm cả) Ngày Mua Lại Trước Hạn;
- (v) Tổng giá mua lại: Bằng giá mua lại mỗi Trái Phiếu nhân với số lượng Trái Phiếu mua lại ("**Tổng Giá Mua Lại**");
- (vi) Ngày Đăng Ký Cuối Cùng liên quan đến việc chốt danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu được hưởng quyền là **ngày 01/08/2023**. Người Sở Hữu Trái Phiếu đồng ý không thực hiện chuyển nhượng hay bất kỳ giao dịch nào tương tự làm thay đổi hoặc có thể làm thay đổi quyền sở hữu Trái Phiếu của Người Sở Hữu Trái Phiếu từ thời điểm chốt danh sách tại Ngày Đăng Ký Cuối Cùng nêu trên. Đại Lý Đăng Ký và/hoặc Tổ Chức Lưu Ký có toàn quyền từ chối bất kỳ giao dịch nào như vậy của Người Sở Hữu Trái Phiếu;
- (vii) Người Sở Hữu Trái Phiếu được Tổ Chức Phát Hành mua lại Trái Phiếu: Theo danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu có tên trong Sổ Đăng Ký (được định nghĩa tại Các Điều Khoản Trái Phiếu) chốt tại thời điểm 18:00 giờ (giờ Việt Nam) của Ngày Đăng Ký Cuối Cùng;
- (viii) Thanh toán: Tổ Chức Phát Hành sẽ chuyển Tổng Giá Mua Lại vào Tài Khoản Tổ Chức Lưu Ký vào trước 10:00 giờ sáng (giờ Việt Nam) của Ngày Làm Việc thứ hai trước Ngày Mua Lại Trước Hạn;
- (ix) Hủy bỏ: Ngay sau khi nhận được xác nhận của Tổ Chức Lưu Ký về việc Tổ Chức Phát Hành đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán Tổng Giá Mua Lại vào Ngày Mua Lại Trước Hạn, Đại Lý Đăng Ký sẽ tiến hành đóng Sổ Đăng Ký và hủy bỏ Trái Phiếu theo quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu;
- (x) Hoàn thiện báo cáo kết quả mua lại: Tổ Chức Phát Hành có trách nhiệm báo cáo kết quả mua lại trước hạn Trái Phiếu sau khi hoàn tất việc mua lại nói trên theo các quy định của pháp luật có liên quan.

2. Chấp thuận việc chia sẻ Tài Sản Bảo Đảm cho nghĩa vụ huy động vốn của Capitaland trong năm 2023 như sau:

- (i) Chia sẻ Tài Sản Bảo Đảm: Toàn bộ Tài Sản Bảo Đảm đang bảo đảm cho Trái Phiếu (ngoại trừ Tài Sản Bảo Đảm là quyền phát sinh từ Thỏa Thuận Đặt Cọc) được chia sẻ cho nghĩa vụ huy động vốn của Capitaland liên quan đến Dự Án với điều kiện giá trị bảo đảm của tài sản luôn đáp ứng quy định về Giá Trị Bảo Đảm Tối Thiểu theo quy định tại Văn Kiện Trái Phiếu;
- (ii) Đồng ý cho Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm phối hợp với các bên liên quan khác để ký kết các phụ lục/thỏa thuận sửa đổi các Văn Kiện Trái Phiếu và hồ sơ có liên quan nếu cần thiết (bao gồm

nhưng không giới hạn việc sửa đổi các Hợp Đồng Bảo Đàm, cập nhật/đăng ký giao dịch bảo đảm nếu cần thiết) để ghi nhận/bổ sung thêm việc chia sẻ Tài Sản Bảo Đàm trên đây. "

Thời gian thực hiện lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu dự kiến từ ngày ~~07.07~~2023 đến ngày 21.07/2023 hoặc một thời hạn khác do quyết định của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu.

Trường hợp, Người Sở Hữu Trái Phiếu không có ý kiến hoặc không phản hồi phiếu lấy ý kiến trong thời hạn nêu trên, Tổ Chức Phát Hành hiểu rằng Người Sở Hữu Trái Phiếu không phản đối các nội dung xin ý kiến.

Kính đề nghị Quý Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hỗ trợ thực hiện 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 Kính gửi

- Lưu VP

**CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN
KHÁCH SẠN QUỐC TẾ THIÊN PHÚC
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN**



PHỤ LỤC A: DANH SÁCH TRÁI PHIẾU

Tên Trái Phiếu	Mã Trái Phiếu	Ngày Phát Hành	Ngày Đáo Hạn	Tổng mệnh giá đang lưu hành (VND)
BONDTPH122024	TPH07202401	31/07/2020	31/07/2024	190.000.000.000
BONDTPH132024	TPH07202402	31/07/2020	31/07/2024	95.000.000.000
BONDTPH142024	TPH07202403	31/07/2020	31/07/2024	95.000.000.000
BONDTPH152024	TPH07202404	31/07/2020	31/07/2024	95.000.000.000
BONDTPH162024	TPH07202405	31/07/2020	31/07/2024	55.000.000.000
BONDTPH172024	TPH07202406	31/07/2020	31/07/2024	1.720.000.000.000
TỔNG				2.250.000.000.000

