

**CÔNG TY CỔ PHẦN
THÀNH THÀNH CÔNG – BIÊN HÒA**

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

Tây Ninh, ngày 09 tháng 05 năm 2023

THÔNG BÁO LẤY Ý KIẾN

V/v: Xin chấp thuận về một số cơ chế liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm đối với các trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được bảo đảm bằng tài sản, đáo hạn năm 2024 với tổng mệnh giá 700 tỷ VND do Công ty Cổ phần Thành Thành Công – Biên Hòa (“**Tổ Chức Phát Hành**” hoặc “**SBT**”) phát hành ngày 26/01/2021

(“**Trái Phiếu SBTB2124001**” hay “**Trái Phiếu**”)

Kính gửi: - **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THUƠNG**
(“**Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu**” hay “**TCBS**”)
- **NGÂN HÀNG TMCP KỸ THUƠNG VIỆT NAM**
(“**Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm**” và “**Tổ Chức Quản Lý Tài Khoản**”)

Căn cứ:

- 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 Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu ngày 25/11/2020 và mọi thỏa thuận, phụ lục sửa đổi, bổ sung, thay thế tại từng thời điểm (“**Các Điều Kiện Trái Phiếu**”);
 - Hợp đồng quản lý tài sản bảo đảm số 01/2021/HDQLTSBD/SBT-HBN-BHDN-TTCGL-TCB ngày 01/02/2021 giữa Tổ Chức Phát Hành, bà Huỳnh Bích Ngọc, Công ty TNHH MTV Đường TTC Biên Hòa – Đồng Nai (nay đổi tên thành Công ty Cổ phần Hàng tiêu dùng Biên Hòa), Công ty TNHH MTV Thành Thành Công – Gia Lai và Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm và mọi thỏa thuận, phụ lục sửa đổi, bổ sung, thay thế tại từng thời điểm (“**Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm**”);
 - Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2021/HDTC-BDS/SBT-TCB ngày 01/02/2021 và hợp đồng thế chấp động sản và quyền tài sản số 01/2021/HDTC-DSQTS/SBT-TCB ngày 01/02/2021 giữa Tổ Chức Phát Hành và Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm và mọi thỏa thuận, phụ lục sửa đổi, bổ sung, thay thế tại từng thời điểm;
 - Hợp đồng thế chấp cổ phần số 01/2021/HDTC-CPNY/GEG/SBT-TCB ngày 01/02/2021 giữa Tổ Chức Phát Hành và Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm và mọi thỏa thuận, phụ lục sửa đổi, bổ sung, thay thế tại từng thời điểm;
 - Hợp đồng thế chấp cổ phần số 01/2021/HDTC-CPNY/GEG/SBT-BHDN-TCB ngày 01/02/2021 giữa Tổ Chức Phát Hành, Công ty TNHH MTV Đường TTC Biên Hòa – Đồng Nai (nay đổi tên thành Công ty Cổ phần Hàng tiêu dùng Biên Hòa) và Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm và mọi thỏa thuận, phụ lục sửa đổi, bổ sung, thay thế tại từng thời điểm;
 - Hợp đồng thế chấp cổ phần số 01/2021/HDTC-CPNY/GEG/SBT-TTCGL-TCB ngày 01/02/2021 giữa Tổ Chức Phát Hành, Công ty TNHH MTV Thành Thành Công – Gia Lai và Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm và mọi thỏa thuận, phụ lục sửa đổi, bổ sung, thay thế tại từng thời điểm; và
 - Hợp đồng thế chấp cổ phần số 01/2021/HDTC-CPNY/SBT/SBT-HBN-TCB ngày 01/02/2021 giữa Tổ Chức Phát Hành, bà Huỳnh Bích Ngọc và Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm và mọi thỏa thuận, phụ lục sửa đổi, bổ sung, thay thế tại từng thời điểm.
- Các hợp đồng thế chấp trên gọi chung là “**Các Hợp Đồng Thế Chấp**”;



[Handwritten signature]

(Các thuật ngữ viết hoa được sử dụng trong thông báo này, trừ khi được định nghĩa khác tại thông báo này, sẽ có nghĩa tương tự như được quy định trong Các Điều Khoản Trái Phiếu, Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm và Các Hợp Đồng Thế Chấp).

Công ty Cổ phần Thành Thành Công – Biên Hòa xin chân thành cảm ơn sự hợp tác và tin tưởng của Quý Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Quý Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm đã dành cho chúng tôi trong thời gian vừa qua.

Để bảo đảm cho các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành liên quan đến Trái Phiếu, Bên Bảo Đảm hiện đang thế chấp cho Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm các Tài Sản Bảo Đảm, chi tiết như sau:

Tài sản bảo đảm	Bên bảo đảm	Giá trị định giá Tài Sản Bảo Đảm (VND)	Giá Trị Bảo Đảm (VND)
Bất động sản tại địa chỉ: phường 2, Thành phố Tây Ninh, Tỉnh Tây Ninh (Trung tâm Thương mại TTC Plaza Tây Ninh) (*)	Tổ Chức Phát Hành	625.181.000.000	437.626.700.000
Động sản và quyền tài sản TTC Plaza Tây Ninh (*)	Tổ Chức Phát Hành	0	0
10.000.000 cổ phần Công ty Cổ phần Thành Thành Công – Biên Hòa (**)	Huỳnh Bích Ngọc	145.910.000.000	80.250.500.000
11.130.000 cổ phần Công ty Cổ phần Điện Gia Lai (***)	Công ty Cổ phần Hàng Tiêu Dùng Biên Hòa	160.850.760.000	88.467.918.000
21.009.353 Cổ phần Công ty Cổ phần Điện Gia Lai (***)	Tổ Chức Phát Hành	303.627.169.556	166.994.943.256
7.049.000 Cổ phần Công ty Cổ phần Điện Gia Lai (***)	Công ty TNHH MTV Thành Thành Công – Gia Lai	101.872.148.000	56.029.681.400
Tổng cộng		1.337.441.077.556	829.369.742.656

(*) Căn cứ chứng thư thẩm định giá ngày 21/12/2022 của Công ty Cổ phần TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và thỏa thuận giữa các bên.

(**) Căn cứ báo cáo tư vấn giá trị doanh nghiệp ngày 31/03/2023 của Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương.

(***) Căn cứ báo cáo tư vấn giá trị doanh nghiệp ngày 31/03/2023 của Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương.

Trong thời gian tới, Tổ Chức Phát Hành sẽ tiến hành mua lại một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu (“**Mua Lại Trái Phiếu**”) (để làm rõ, Tổ Chức Phát Hành có thể thực hiện mua lại trong một lần hoặc nhiều lần tùy thuộc vào tình hình thị trường và ý chí bán lại của Người Sở Hữu Trái Phiếu) và Tổ Chức Phát Hành mong muốn sau khi hoàn tất Mua Lại Trái Phiếu có thể giải chấp được một phần Tài Sản Bảo Đảm (trong trường hợp chi mua lại được một phần trái phiếu trước hạn). Do đó, chúng tôi đề nghị Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu lấy ý kiến của những Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận về việc:

1. Tổ Chức Phát Hành được giải chấp một phần Tài Sản Bảo Đảm bao gồm: (i) Toàn bộ Tài Sản Bảo Đảm BDS TTC Plaza Tây Ninh, Tài Sản Bảo Đảm DSQTS TTC Plaza Tây Ninh, và/hoặc (ii) Một phần hoặc toàn bộ Tài Sản Bảo Đảm Cổ Phần SBT, và/hoặc (iii) Một phần hoặc toàn bộ Tài Sản Bảo Đảm Cổ Phần GEG ("**Tài Sản Bảo Đảm Được Giải Chấp**") khi và chỉ khi:
 - (i) Tổ Chức Phát Hành đã hoàn tất thực hiện việc Mua Lại Trái Phiếu hoặc Tổ Chức Phát Hành bổ sung Tài Sản Bảo Đảm thay thế là tiền hoặc các hợp đồng tiền gửi và/hoặc số dư trong các tài khoản thanh toán;
 - (ii) 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 như được quy định tại Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm;
 - (iii) Sau khi giải chấp Tài Sản Bảo Đảm Được Giải Chấp và Tổ Chức Phát Hành thực hiện mục (i) nêu trên, Tổng Giá Trị Bảo Đảm Duy Trì không thấp hơn Giá Trị Bảo Đảm Tối Thiểu như được quy định tại Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm và các Văn Kiện Trái Phiếu liên quan.
2. Trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành bổ sung tài sản bảo đảm là tiền, hợp đồng tiền gửi và/ hoặc số dư trong các tài khoản thanh toán mở tại Tổ Chức Quản Lý Tài Khoản ("**Tài Sản Bảo Đảm Hợp Đồng Tiền Gửi**"), Tổ Chức Phát Hành được phép sử dụng Tài Sản Bảo Đảm Hợp Đồng Tiền Gửi để thanh toán tiền gốc, lãi và các khoản khác liên quan đến Trái Phiếu vào Ngày Mua Lại Trước Hạn hoặc Ngày Đáo Hạn (tùy trường hợp áp dụng). Khi đó, theo chỉ thị của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu:
 - (i) Tổ Chức Phát Hành được giải chấp một phần hoặc toàn bộ Tài Sản Bảo Đảm Hợp Đồng Tiền Gửi trong vòng 05 Ngày Làm Việc trước Ngày Mua Lại Trước Hạn hoặc Ngày Đáo Hạn (tùy trường hợp áp dụng) hoặc một thời hạn khác do Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu quyết định, để thanh toán cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu phù hợp với quy định của pháp luật áp dụng, quy chế của VSD, Sở Giao Dịch Chứng Khoán và Các Văn Kiện Trái Phiếu có liên quan;
 - (ii) Với điều kiện là khi được giải chấp theo quy định tại đoạn trên đây, Tổ Chức Phát Hành phải tất toán các tài sản này (nếu áp dụng) và chuyển toàn bộ số tiền liên quan vào Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ (hoặc một tài khoản khác do Tổ Chức Lưu Ký chỉ định) và chỉ được sử dụng số tiền đó để thanh toán cho Trái Phiếu vào Ngày Mua Lại Trước Hạn hoặc Ngày Đáo Hạn (tùy trường hợp áp dụng); và
 - (iii) Sau khi thực hiện các hành động tại mục (i) và mục (ii) nêu trên, Tổng Giá Trị Bảo Đảm Duy Trì không thấp hơn Giá Trị Bảo Đảm Tối Thiểu.
3. Giao và ủy quyền cho Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm và/hoặc 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 tại mục (1) và (2) nêu trên, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc đàm phán, ký kết các hợp đồng bảo đảm, phụ lục/thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm và Các Văn Kiện Trái Phiếu khác có liên quan (nếu có) và làm việc với cơ quan Nhà nước để công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm (kể cả đăng ký sửa đổi) (nếu cần thiết) cho Tài Sản Bảo Đảm của Trái Phiếu.

Thời gian lấy ý kiến dự kiến từ ngày 26/05/2023 đến ngày 16/06/2023 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 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!





GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Nguyễn Thị Phương Thảo

CÔNG TY CỔ PHẦN
THÀNH THÀNH CÔNG - BIÊN HÒA

Nơi nhận:

- Như Kính gửi
- Lưu VP