

V/v: Xin ý kiến về việc thay đổi thông tin OC.

Hà Nội, ngày 3... tháng 5... năm 2024

Kính gửi: - NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU
- NGÂN HÀNG TMCP AN BÌNH (ABBANK) (với tư cách là “Người Sở Hữu Trái Phiếu”, “Đại Lý Quản lý Tài Sản Bảo Đảm”)

Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Vạn Hương xin gửi lời chào trân trọng và lời cảm ơn chân thành tới Quý Người Sở Hữu Trái Phiếu, Quý Ngân Hàng đã hỗ trợ và đồng hành với Chúng tôi trong thời gian vừa qua.

Chúng tôi đề cập đến trái phiếu do Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Vạn Hương phát hành theo Bản Công Bố Thông Tin (Đợt I) ngày 26/09/2019 và (Đợt II) ngày 26/03/2020 với Tổng mệnh giá 970 tỷ đồng – Mã trái phiếu VANHUONG.BOND.2019 (sau đây gọi là Trái phiếu Vạn Hương) mà ABBANK là Người Sở Hữu Trái phiếu, Đại lý Quản lý Tài sản Bảo Đảm.

Theo Bản Công Bố Thông Tin Phát hành Trái phiếu riêng lẻ năm 2019 tại thị trường trong nước của Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Vạn Hương ngày 26/9/2019 và 26/03/2020; Hợp đồng quản lý tài sản đảm bảo số 5695/19/QLTS-TT/II.19 ngày 18/10/2019 ký giữa ABBANK và Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Vạn Hương.

Căn cứ biến động lãi suất thị trường đã ảnh hưởng rất lớn đến chi phí vốn cho hoạt động đầu tư, khó đảm bảo quyền cho Người Sở Hữu Trái phiếu và tính thanh khoản của Trái phiếu Vạn Hương. Để đảm bảo công tác huy động vốn phục vụ hoạt động kinh doanh, triển khai đầu tư xây dựng phù hợp với tình hình triển khai thực tế của Dự án và phù hợp với quy định của Nhà nước, Chúng tôi xin ý kiến về việc điều chỉnh các nội dung sau:

| Nội dung hiện tại | Điều chỉnh thành |
|---|--|
| 1. Mệnh giá trái phiếu | |
| - Mệnh giá: 1.000.000.000 đồng/Trái phiếu (Một tỷ đồng/trái phiếu) | - Mệnh giá: 100.000.000 đồng/Trái phiếu (Một trăm triệu đồng/Trái phiếu) |
| 2. Lãi suất trái phiếu | |
| - Lãi suất áp dụng cho Kỳ Tính Lãi thứ ba: 12,3%/năm | - Lãi suất áp dụng cho Kỳ Tính Lãi thứ ba: 12,3%/năm; |
| - Lãi suất áp dụng cho các Kỳ Tính Lãi tiếp theo: được xác định bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng đồng Việt Nam, trả lãi sau, kỳ hạn 12 tháng (“Lãi suất tham chiếu”) được công bố tại 04 (bốn) Ngân hàng bao gồm: Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Sở Giao dịch), Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Sở Giao dịch 1), Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Chi nhánh Hà Nội), Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Sở Giao dịch) (gọi riêng là “Ngân hàng Tham chiếu” và gọi chung là “Các Ngân hàng Tham chiếu”) tại | - Lãi suất áp dụng cho Kỳ Tính Lãi thứ tư: 9%/năm; - Lãi suất áp dụng cho các Kỳ Tính Lãi tiếp theo: 10.8%/năm. |

| | |
|--|---|
| Ngày xác định lãi suất của Kỳ hạn trả lãi cộng (+) biên độ 3,5%/năm | |
| 3. Kỳ tính lãi | |
| - Kỳ tính lãi cuối: Từ ngày thanh toán lãi thứ năm đến ngày cuối cùng của Quý III/2026 | - Kỳ tính lãi cuối: Từ ngày thanh toán lãi thứ năm đến Ngày Đáo Hạn |
| 4. Ngày thanh toán lãi | |
| - Ngày thanh toán lãi cuối: 30/09/2026 | - Ngày thanh toán lãi cuối: Ngày Đáo Hạn |
| 5. Cam kết về tài sản đảm bảo | |
| - Tài sản đảm bảo dự kiến: Quyền tài sản phát sinh từ Khu biệt thự nghỉ dưỡng Đảo Balboa thuộc Dự án Khu Du lịch Quốc tế Đồi Rồng. | - Tài sản đảm bảo dự kiến: Quyền tài sản (*) phát sinh từ việc đầu tư xây dựng, kinh doanh, khai thác Các lô ND-LK101, ND-BT103 đến ND-BT111, ND-BT116, ND-BT117 thuộc Khu VIII thuộc dự án Khu du lịch Quốc tế Đồi Rồng (Quyền tài sản bao gồm: các công trình phụ trợ, toàn bộ máy móc thiết bị thuộc dự án, quyền khai thác, chuyển nhượng, cho thuê các hạng mục được phép). - Tài sản là Quyền sử dụng đất dự án, quyền sở hữu các công trình xây dựng trên đất sẽ thực hiện thế chấp khi đủ điều kiện thế chấp theo quy định của pháp luật. |
| 6. Hợp đồng quản lý TSBD số 5695/19/QLTS-TT/II.19 ngày 18/10/2019 | |
| - Khoản 2.6 Rút Tài sản Thế chấp Điều 2 quy định: b) Với điều kiện là 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 Người sở hữu Trái phiếu, Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm sẽ cho phép: (i) Giải chấp một phần/toàn bộ Tài sản bảo đảm trong trường hợp Tổ chức Phát hành bổ sung tài sản bảo đảm khác có giá trị bảo đảm tương đương phần Tài sản Bảo đảm được giải chấp được Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm chấp thuận; (ii) Giải chấp một phần Tài sản Bảo đảm trong trường hợp Tổ chức Phát hành mua lại trước hạn định kỳ Trái phiếu theo quy định tại Bản công bố thông tin với điều kiện tổng mệnh giá Trái phiếu chưa thanh toán không lớn hơn 70% (Bằng chữ: Bảy mươi phần trăm) tổng giá trị Tài sản Thế chấp (“Giá trị Bảo đảm tối thiểu”) cho tới khi toàn bộ nghĩa vụ được bảo đảm được thanh toán đầy đủ cho Người sở hữu Trái phiếu. Để làm rõ, việc rút Tài sản Thế chấp trong trường hợp này sẽ theo thoả thuận giữa Người Sở hữu Trái phiếu và Tổ chức Phát hành. | - Khoản 2.6 Rút Tài sản Thế chấp Điều 2 quy định: b) Với điều kiện là 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 Người sở hữu Trái phiếu, Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm sẽ cho phép: (i) Giải chấp một phần/toàn bộ Tài sản bảo đảm trong trường hợp Tổ chức Phát hành bổ sung tài sản bảo đảm khác có giá trị bảo đảm tương đương phần Tài sản Bảo đảm được giải chấp được Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm chấp thuận; (ii) Giải chấp một phần Tài sản Bảo đảm trong trường hợp Tổ chức Phát hành mua lại trước hạn định kỳ Trái phiếu theo quy định tại Bản công bố thông tin với điều kiện tổng mệnh giá Trái phiếu chưa thanh toán không lớn hơn 70% (Bằng chữ: Bảy mươi phần trăm) tổng giá trị Tài sản Thế chấp (“Giá trị Bảo đảm tối thiểu”) cho tới khi toàn bộ nghĩa vụ được bảo đảm được thanh toán đầy đủ cho Người sở hữu Trái phiếu. Để làm rõ, việc rút Tài sản Thế chấp trong trường hợp này sẽ theo thoả thuận giữa Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm và Tổ chức Phát hành. |
| 7. Bổ sung các thông tin liên quan đến mua lại trước hạn Mã Trái phiếu VANHUONG.BOND.2019 năm 2019 (Đợt I) và Mã Trái phiếu VANHUONG.BOND.2019 năm 2019 (Đợt II) như sau: | |

- Mua lại trước hạn của Tổ Chức Phát Hành
Bổ sung nội dung: “Lãi suất trái phiếu là lãi suất áp dụng cho Kỳ Tính Lãi của Ngày Mua Lại đó”.
- Mua lại Trái phiếu trước hạn theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu
Bãi bỏ khoản 12 Chương III: Mua lại Trái phiếu trước hạn theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu và bãi bỏ nội dung Mua lại Trái phiếu theo đề nghị của Người Sở Hữu Trái Phiếu tại Phần 1: Tóm tắt thông tin về đợt phát hành Trái phiếu.

8. Thông qua việc bổ sung Quy định về Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu (Tài liệu kèm theo).

Bằng Văn bản này, Công ty chúng tôi kính đề nghị Quý Người Sở Hữu Trái Phiếu cho ý kiến về các nội dung trên để cho Chúng tôi có cơ sở triển khai các công việc tiếp theo của dự án và đảm bảo dự án triển khai đúng tiến độ đã cam kết.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VP

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH



TỔNG GIÁM ĐỐC
Phạm Ngọc Luận

NGÂN HÀNG TMCP AN BÌNH (ABBANK)
(với tư cách là “Người Sở Hữu Trái Phiếu”)



GIÁM ĐỐC TTKD NHBB MIỀN BẮC
KIỂM PGĐ CHI NHÁNH HÀ NỘI
Trần Hồng Nga

Số: 35/2024/NQ-DHĐCĐ

Hải Phòng, ngày 3. tháng 05 năm 2024

TỜ TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Vv: Hội nghị Người sở hữu trái phiếu Mã Trái phiếu VANHUONG.BOND.2019 năm 2019 (Đợt I) ngày 26/09/2019; Mã Trái phiếu VANHUONG.BOND.2019 năm 2019 (Đợt II) ngày 26/03/2020

(Ban hành kèm theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông ngày 3. tháng 05 năm 2024)

Người Sở Hữu Trái Phiếu thông qua quyết định thuộc thẩm quyền của mình đối với các vấn đề liên quan đến Trái Phiếu bằng hình thức biểu quyết tại hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc bằng cách lấy ý kiến thông qua các hình thức khác phù hợp với các quy định sau đây.

I. Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu

1. “Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu” là cuộc họp của những Người Sở Hữu Trái Phiếu tại thời điểm triệu tập cuộc họp đó.
Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể được tổ chức dưới các hình thức phù hợp như: trực tiếp, hội nghị qua điện thoại (teleconference) hoặc hội nghị trực tuyến (video conference).
2. Hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể được triệu tập theo yêu cầu của: Tổ Chức Phát Hành hoặc Người Sở Hữu Trái Phiếu (hoặc nhóm Người Sở Hữu Trái Phiếu cùng nhau) sở hữu ít nhất 10% (mười phần trăm) tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm triệu tập cuộc họp đối với bất kỳ vấn đề nào liên quan đến Trái Phiếu; hoặc
3. Bất kỳ Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu nào sẽ chỉ được xem là được triệu tập và tiến hành họp lệ:
 - a) Để quyết định (các) vấn đề không phải là Vấn Đề Loại Trừ nếu có sự tham gia của những Người Sở Hữu Trái Phiếu nắm giữ ít nhất 51% (năm mươi một phần trăm) của Khoản Gốc đang lưu hành tại thời điểm tiến hành hội nghị; hoặc
 - b) Để quyết định (các) Vấn Đề Loại Trừ nếu có sự tham gia của những Người Sở Hữu Trái Phiếu nắm giữ ít nhất 65% (sáu mươi lăm phần trăm) của Khoản Gốc đang lưu hành tại thời điểm tiến hành hội nghị. Vì mục đích của Các Điều Kiện

Trái Phiếu, “**Vấn Đề Loại Trừ**” sẽ bao gồm các thỏa thuận và quyết định liên quan đến việc:

- *điều chỉnh Ngày Đáo Hạn hoặc bất kỳ Ngày Thanh Toán Lãi nào hoặc bất kỳ Ngày Mua Lại nào theo cam kết của Tổ Chức Phát Hành;*
- *giảm hoặc ngừng thanh toán Khoản Gốc của các Trái Phiếu;*
- *điều chỉnh Lãi Suất;*
- *thay đổi các yêu cầu về tỷ lệ Người Sở Hữu Trái Phiếu tham gia cần thiết để tổ chức Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu và tỷ lệ chấp thuận cần thiết để thông qua các vấn đề tương ứng tại Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu;*
- *đánh giá một sự kiện có phải là Sự Kiện Vi Phạm hay không;*
- *sửa đổi định nghĩa về Vấn Đề Loại Trừ;*
- *gia hạn, điều chỉnh thời gian Tổ Chức Phát Hành chứng minh/khắc phục Sự Kiện Vi Phạm.*

Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể tự mình hoặc thông qua người đại diện được ủy quyền hợp pháp của mình tham dự Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu với điều kiện là, nếu tham dự thông qua người đại diện, phải gửi văn bản ủy quyền hợp lệ đến Tổ Chức Phát Hành (thông qua Đại Lý Lưu Ký) trước ngày tiến hành Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định tại Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký Và Quản Lý Chuyển Nhượng.

4. Tổ Chức Phát Hành, Đại Lý Lưu Ký có quyền dự họp bất kỳ hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu nào nhưng việc Tổ Chức Phát Hành, Đại Lý Lưu Ký có mặt hay không sẽ không phải là điều kiện để tổ chức hội nghị và không có quyền biểu quyết tại bất kỳ Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu nào.

Để tránh hiểu nhầm, nếu Đại Lý Lưu Ký đồng thời là Người Sở Hữu Trái Phiếu thì sẽ vẫn được thực hiện toàn bộ các quyền, lợi ích và nghĩa vụ gắn với Người Sở Hữu Trái Phiếu theo, và cũng chịu sự ràng buộc của các quy định trong Các Điều Khoản Trái Phiếu này, bao gồm cả quyền tham dự, quyền biểu quyết tại Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu.

5. Trình tự và thủ tục triệu tập và tiến hành Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu:
 - Thông báo triệu tập Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu phải đảm bảo tối thiểu các nội dung: Lý do triệu tập, thời gian và địa điểm dự kiến tổ chức Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu.

- Nội dung chương trình Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu và các tài liệu liên quan (nếu có) phải gửi kèm Thông báo mời họp cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành.
- Bên triệu tập chịu trách nhiệm tổ chức, điều hành và có quyền quyết định về trình tự, thủ tục và các sự kiện phát sinh ngoài chương trình Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu.
- Chủ tọa Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu do người triệu tập cuộc họp chỉ định.
- Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu được triệu tập và tiến hành theo trình tự và thủ tục quy định tại Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký Và Quản Lý Chuyên Nhượng.

6. Chi phí tổ chức Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu

Mọi chi phí hợp lý, hợp lệ liên quan đến việc tổ chức Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu (bao gồm cả trường hợp lấy ý kiến bằng văn bản) sẽ do Tổ Chức Phát Hành chi trả.

II. Lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu bằng văn bản

1. Quyết định của Người Sở Hữu Trái Phiếu về bất kỳ vấn đề nào liên quan đến Trái Phiếu có thể được thông qua bằng cách lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu bằng văn bản.
2. Người có quyền yêu cầu triệu tập hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu cũng có quyền yêu cầu lấy ý kiến bằng văn bản của Người Sở Hữu Trái Phiếu thông qua Đại lý Lưu ký.
3. Văn bản lấy ý kiến phải gửi đến Người Sở Hữu Trái Phiếu và bao gồm tối thiểu các nội dung: Thông tin của bên lấy ý kiến; Mục đích lấy ý kiến; Vấn đề cần lấy ý kiến; Phương án biểu quyết (tán thành, không tán thành và không có ý kiến); Thời hạn phải gửi ý kiến trả lời; Xác nhận của đại diện hợp pháp của bên lấy ý kiến.
4. Việc lấy ý kiến bằng văn bản của Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ được tiến hành theo trình tự và thủ tục quy định tại Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký Và Quản Lý Chuyên Nhượng.

III. Thông qua Nghị quyết của Người Sở Hữu Trái Phiếu

1. Quyết định của Người Sở Hữu Trái Phiếu về bất kỳ vấn đề nào không phải là một Vấn Đề Loại Trừ được coi là thông qua hợp lệ (dù tại hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu sau khi đủ điều kiện tiến hành hoặc bằng cách lấy ý kiến bằng văn bản) nếu được chấp thuận bởi một hoặc một số Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu số Trái Phiếu

chiếm trên 51% (năm mươi một phần trăm) tổng mệnh giá số Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm thông qua.

2. Quyết định của Người Sở Hữu Trái Phiếu về bất kỳ Vấn Đề Loại Trừ nào được coi là thông qua hợp lệ (dù tại hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu sau khi đủ điều kiện tiến hành hoặc bằng cách lấy ý kiến bằng văn bản) nếu được chấp thuận bởi một hoặc một số Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu số Trái Phiếu chiếm trên 65% (sáu mươi lăm phần trăm) tổng mệnh giá số Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm thông qua.
3. Quyết định được số Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu 100% (một trăm phần trăm) tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm đó chấp thuận (dù tại hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu sau khi đủ điều kiện tiến hành hoặc bằng cách lấy ý kiến bằng văn bản) là hợp pháp và có hiệu lực ngay cả khi trình tự và thủ tục triệu tập hoặc lấy ý kiến không đáp ứng quy định tại Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký Và Quản Lý Chuyển Nhượng.
4. Tất cả các nghị quyết của những Người Sở Hữu Trái Phiếu được thông qua hợp lệ theo Các Điều Kiện Trái Phiếu này sẽ có giá trị ràng buộc tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu (cho dù Người Sở Hữu Trái Phiếu có tham dự Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu có liên quan hay không). Tuy nhiên, để tránh nhầm lẫn, bất kỳ nghị quyết nào của những Người Sở Hữu Trái Phiếu được thông qua hợp lệ có hiệu lực làm thay đổi Các Điều Kiện Trái Phiếu này sẽ chỉ có giá trị ràng buộc Tổ Chức Phát Hành hay Đại Lý Lưu Ký nếu được bên tương ứng chấp thuận rõ ràng bằng văn bản, tuy nhiên, với điều kiện là, Nghị quyết được những Người Sở Hữu Trái Phiếu thông qua hợp lệ liên quan đến việc xác định hoặc xử lý Sự Kiện Vi Phạm theo quy định tại Điều 11.5 nêu trên sẽ không cần chấp thuận bằng văn bản của Tổ Chức Phát Hành.

IV. Hình thức Nghị quyết

1. Một nghị quyết được thông qua tại hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu phải được ký bởi hoặc nhân danh tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu tham dự hội nghị. Trong trường hợp nghị quyết đã được thông qua theo đúng quy định nhưng nếu bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào hoặc đại diện của họ từ chối ký nghị quyết thì chữ ký xác nhận việc tham dự hội nghị được coi là chữ ký của họ tại nghị quyết.
2. Nghị quyết của Người Sở Hữu Trái Phiếu được thông qua bằng cách lấy ý kiến bằng văn bản có thể được lập thành nhiều bản do người lấy ý kiến chuẩn bị, có cùng nội dung và hình thức, mỗi bản như vậy được ký bởi một Người Sở Hữu Trái Phiếu có ý kiến chấp thuận và tất cả các bản được ký (và đóng dấu, nếu có) hợp lệ bởi các

Người Sở Hữu Trái Phiếu có ý kiến chấp thuận ký sẽ hợp thành một bản duy nhất của quyết định/ng nghị quyết đó.

3. Bản sao hợp lệ của nghị quyết của Người Sở Hữu Trái Phiếu nếu được thông qua hợp lệ theo Các Điều Kiện Trái Phiếu này sẽ được Đại lý Lưu Ký (thay mặt Tổ Chức Phát Hành) hoặc đại diện Người Sở Hữu Trái Phiếu (tùy trường hợp áp dụng) gửi cho tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành, Đại Lý Lưu Ký, Đại lý Thanh Toán trong thời hạn 05 (năm) Ngày Làm Việc kể từ ngày được thông qua.