

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

Hà Nội, ngày 10 tháng 02 năm 2025

NGHỊ QUYẾT HỘI NGHỊ NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU

V/v: Lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái phiếu mã CIVCB2124001 (mã chứng khoán do VSDC cấp: CIV12101) về việc sửa đổi, bổ sung Các Điều Khoản Trái Phiếu và Văn Kiện Trái Phiếu khác

Căn cứ:

- Bản Công Bố Thông Tin phát hành Trái Phiếu theo phương thức phát hành riêng lẻ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ ban hành ngày 11/10/2021 ("**Bản Công Bố Thông Tin**") và các văn bản sửa đổi, bổ sung, đính kèm là bản Các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu ("**Các Điều Khoản Trái Phiếu**");
- Các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu ("**Các Điều Khoản Trái Phiếu**") đính kèm Hợp đồng đại diện Người sở hữu trái phiếu số 102021/ĐDNSHTP/VNDS-CIV giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất Động Sản Thế Kỷ ("**Tổ Chức Phát Hành**") và Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT ngày 13/10/2021 ("**Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu**");
- Công văn số 22/CV-CIV ký ngày 20/01/2025 của Tổ Chức Phát Hành về việc Đề xuất bổ sung tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu mã CIVCB2124001;
- Thông báo số 169/2025/TB-VNDIRECT ngày 24/01/2025 của Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT về việc lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu mã CIVCB2124001 (mã chứng khoán do VSDC cấp: CIV12101) về việc sửa đổi, bổ sung Các Điều Khoản Trái Phiếu và Văn Kiện Trái Phiếu khác;
- Thông báo số 168/2025/TB-VNDIRECT ngày 24/01/2025 của Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT về việc ban hành quy chế tổ chức Lấy Ý Kiến Biểu Quyết của Người Sở Hữu Trái Phiếu theo hình thức bỏ phiếu điện tử đối với Trái Phiếu CIVCB2124001 (mã chứng khoán do VSDC cấp: CIV12101) do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ phát hành;
- Ý kiến biểu quyết thông qua hình thức bỏ phiếu điện tử của Người Sở Hữu Trái Phiếu;
- Biên Bản Kiểm Phiếu Biểu Quyết của Người Sở Hữu Trái Phiếu do Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu lập.

.....
QUYẾT NGHỊ

Điều 1. Thông qua việc Bổ sung Tài Sản Bảo Đảm cho Trái Phiếu bao gồm 20.700.000 (Bằng chữ: Hai mươi triệu bảy trăm nghìn chẵn) cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN (Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5701695711 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh cấp lần đầu ngày 16/01/2014 và các lần thay đổi, sau đây gọi là "**Thành Đạt VN**") tương đương với 67,87% vốn điều lệ, thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành và các quyền, lợi ích phát sinh từ hoặc có liên quan đến toàn bộ số cổ phần nói trên. Ngoài ra, trường hợp Tổ Chức Phát Hành đề xuất chuyển nhượng tài sản bảo đảm là cổ phần Thành Đạt VN để thu xếp nguồn vốn trả nợ cho Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành cam kết các nội dung sau:

- i. Hoàn tất chuyển nhượng toàn bộ cổ phần Thành Đạt VN thuộc sở hữu của mình với tổng giá trị chuyển nhượng tối thiểu là 373 tỷ đồng với điều kiện việc chuyển nhượng phải được sự chấp thuận của Những Người Sở Hữu Trái Phiếu trước khi thực hiện. Ngày Hoàn Tất Giao Dịch chậm nhất vào ngày 31/05/2025. Để làm rõ, Ngày Hoàn Tất Giao Dịch là ngày mà Tổ Chức Phát Hành đã nhận đầy đủ toàn bộ số tiền tương ứng 100% giá trị nêu trong hợp đồng chuyển nhượng cổ phần Thành Đạt VN.
- ii. Toàn bộ số tiền mà Tổ Chức Phát Hành thu được từ việc chuyển nhượng Cổ Phần Thành Đạt VN sau khi trừ đi các chi phí hợp lý đã được Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận sẽ được chuyển về Tài Khoản Trả Nợ trong vòng 03 (ba) Ngày Làm Việc kể từ Ngày Hoàn Tất Giao Dịch.
- iii. Toàn bộ số dư tiền trên Tài Khoản Trả Nợ sẽ được sử dụng để Mua Lại Trước Hạn Trái Phiếu trong thời hạn chậm nhất 30 (ba mươi) Ngày Làm Việc kể từ Ngày Hoàn Tất Giao Dịch.

Điều 2. Thông qua việc Bổ sung Tài Sản Bảo Đảm cho Trái phiếu là toàn bộ quyền tài sản thuộc sở hữu của Thành Đạt VN phát sinh từ dự án Đầu tư xây dựng công trình nhà ở dự án Khu dân cư Khe Cát, phường Minh Thành, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh theo Quyết định chủ trương đầu tư số 2093/QĐ-UBND ngày 22/06/2020 của UBND tỉnh Quảng Ninh (“**Dự Án Khe Cát**”) bao gồm:

- i. Quyền khai thác, quyền sở hữu, quyền chuyển nhượng, quyền cho thuê, cho mượn, quyền chiếm hữu và/hoặc bất kỳ quyền nào khác đối với tài sản thuộc dự án, quyền thu tiền từ cho thuê và cung cấp dịch vụ thuộc dự án, quyền thụ hưởng các hợp đồng bảo hiểm, quyền thu tiền đối với các khoản lợi thu được liên quan đến dự án, và quyền tài sản phát sinh từ tất cả các hợp đồng liên quan đến dự án;
- ii. Tất cả các quyền, quyền lợi, các khoản bồi hoàn, tiền bồi thường thiệt hại, tiền phạt vi phạm hợp đồng, tiền lãi, bảo lãnh (nếu có), các tài sản và các khoản thanh toán khác mà bên thế chấp nhận được hoặc sẽ nhận được để bổ sung, thay thế cho, thuộc về hoặc liên quan đến tài sản bảo đảm; kể cả quyền phát sinh từ hợp đồng, các khoản tiền/ tài sản bồi hoàn, các khoản thanh toán khác và quyền nhận tiền bảo hiểm đối với dự án;
- iii. Tất cả các tài sản được hình thành từ bất kỳ quyền và tài sản nào của tài sản bảo đảm;
- iv. Quyền đầu tư, phát triển, quyền triển khai thực hiện và kinh doanh, hợp tác kinh doanh, chuyển nhượng dự án, quyền tài sản hình thành từ phần giá trị gia tăng mà bên thế chấp đầu tư thêm gắn liền với dự án, kể cả các công trình, bộ phận được xây dựng thêm, nâng cấp, cải tạo, được mua gắn liền hoặc tọa lạc tại dự án;
- v. Tiền thu được, kể cả quyền nhận tiền thu được từ việc bán, chuyển nhượng hoặc định đoạt theo cách khác đối với các tài sản bảo đảm được đề cập trong các đoạn (i),(ii),(iii) và (iv) nêu trên và tài sản hình thành từ tiền thu được đó.

Điều 3. Thông qua việc Bổ sung Cam kết bảo lãnh của Thành Đạt VN về việc bảo lãnh thực hiện các nghĩa vụ thanh toán của Tổ Chức Phát Hành đối với Trái Phiếu. Trong đó, Thành Đạt VN cam kết kể từ thời điểm Cam kết bảo lãnh có hiệu lực sẽ không phát sinh các khoản vay nợ mới, không sử dụng tài sản của mình để bảo đảm cho nghĩa vụ nào khác (ngoài việc thế chấp quyền tài sản Dự Án Khe Cát cho Trái Phiếu nêu tại Điều 2 trên) trừ trường hợp được Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận.



Điều 4. Thông qua việc Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, hành động thay mặt những Người Sở Hữu Trái Phiếu, thực hiện ký kết tất cả tài liệu, văn bản cần thiết (nếu có) để thực hiện sửa đổi các nội dung được phê duyệt tại Điều 1, Điều 2 và Điều 3 trên đây.

Điều 5. Nghị quyết này có hiệu lực từ ngày được Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu thông qua.

Nơi nhận:

- Người Sở Hữu Trái Phiếu;
- Tổ Chức Phát Hành;
- Đại lý Đăng ký, Lưu ký và Thanh toán;
- Tổ Chức Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm;
- Lưu tại Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu.

ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN VNDIRECT



TRƯỞNG PHÒNG VẬN HÀNH
KHÁCH HÀNG DOANH NGHIỆP
Dinh Thị Huyền Trang

