

Số: 164./2025/NQ-VPBANKS

Hà Nội, ngày 05 tháng 03 năm 2025

NGHỊ QUYẾT

V/v: Thay đổi điều khoản và điều kiện Trái Phiếu của Trái Phiếu DUCMAI2020 do Công ty TNHH Đầu tư Xuất nhập khẩu Tổng hợp Đức Mai phát hành ngày 22/12/2020 ("**Trái Phiếu**")

Căn cứ:

- Hợp đồng đại lý đăng ký và lưu ký giữa Công ty TNHH Đầu tư Xuất nhập khẩu Tổng hợp Đức Mai ("**Tổ Chức Phát Hành**") và Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS ngày 08/12/2020 ("**Hợp Đồng Đại Lý**");
- Hợp đồng đại diện người sở hữu trái phiếu giữa Tổ Chức Phát Hành và Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS ngày 08/12/2020 ("**Hợp Đồng Đại Diện**");
- Các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu như được đính kèm Hợp Đồng Đại Diện ("**Các Điều Kiện Trái Phiếu**");
- Các thỏa thuận tham gia ký giữa Tổ Chức Phát Hành và Công ty Cổ phần Chứng khoán VPBank ("**Thỏa thuận tham gia**");
- Công văn của Tổ Chức Phát Hành số 1802/2025/CV-ĐM ngày 18/02/2025 về việc thay đổi điều khoản và điều kiện Trái Phiếu ("**Yêu Cầu Lấy Ý Kiến**");
- Nghị Quyết Hội đồng thành viên của Công ty TNHH Đầu tư Xuất nhập khẩu Tổng hợp Đức Mai số 1802/2025/ĐM-NQ ngày 18/02/2025 về việc thay đổi điều khoản và điều kiện Trái Phiếu;
- Danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu tại Ngày Đăng Ký Cuối Cùng là ngày 18/02/2025;
- Thông báo Lấy Ý Kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu ngày 19/02/2025;
- Biên bản kiểm phiếu lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu ngày 05/03/2025;

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, Hợp Đồng Đại Lý, Các Điều Kiện Trái Phiếu và Yêu Cầu Lấy Ý Kiến.

QUYẾT NGHỊ

Điều 1. Thông qua các nội dung sau:

Nội dung 1. Chấp thuận việc thay đổi kỳ hạn trái phiếu cụ thể:

TT	Mã trái phiếu	Nội dung thay đổi	Nội dung trước thay đổi	Nội dung sau thay đổi
1	DUCMAI2020	Ngày Đáo Hạn	22/12/2025	22/12/2027

Nội dung 2. Chấp thuận sửa đổi định nghĩa Kỳ Tính Lãi thành như sau:

"Kỳ Tính Lãi" là (i) giai đoạn tính từ và bao gồm ngày phát hành Trái Phiếu cho đến nhưng không bao gồm ngày 05 tháng 01 năm 2022 đối với Kỳ Tính Lãi đầu tiên và (ii) mỗi giai đoạn kéo dài 06 (sáu) tháng liên tục tính từ và bao gồm ngày đầu tiên của Kỳ Tính Lãi tiếp theo cho đến nhưng không bao gồm ngày 05 tháng 07 năm 2027; và (iii) giai đoạn tính từ và bao gồm ngày 05 tháng 07 năm 2027 cho đến ngày đáo hạn Trái Phiếu đối với Kỳ Tính Lãi cuối cùng (Để làm rõ, nếu Trái Phiếu được mua lại trước hạn bởi Tổ Chức Phát Hành (cho dù là tự nguyện hay bắt buộc) thì Kỳ Tính Lãi cuối cùng sẽ là Kỳ Tính Lãi kết thúc bởi (nhưng không bao gồm) ngày mà Trái Phiếu được mua lại trước hạn như vậy.



Ngoài các điều khoản sửa đổi theo/phù hợp theo nội dung nêu trên, các điều khoản khác tại các Văn Kiện Trái Phiếu được giữ nguyên không thay đổi.

Nội dung 3. Thay đổi cơ cấu tài sản bảo đảm trái phiếu DUCMAI2020:

Hiện tại, toàn bộ các tài sản đảm bảo của Trái Phiếu DUCMAI2020 cũng đồng thời bảo đảm cho các nghĩa vụ phát sinh từ và liên quan đến các Trái Phiếu BIENDONG2020, HT2020, PTP2020. Việc rút bớt tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu DUCMAI2020 cụ thể như sau:

Danh mục tài sản đảm bảo của Trái Phiếu DUCMAI2020	Phương án tái cơ cấu
I. Phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu Tư và Phát Triển Bất Động Sản Sun City thuộc sở hữu của:	
<i>1. Công ty TNHH Nippon: 74,882%, trong đó:</i>	
<i>Công ty TNHH đầu tư Phú Thịnh Phát: 17,114%</i>	Giải Chấp
<i>Công ty TNHH đầu tư bất động sản du lịch Hoàng Trường: 26,622%</i>	Giải Chấp
<i>Công ty TNHH đầu tư xuất nhập khẩu tổng hợp Đức Mai: 25,706%</i>	Giữ nguyên
<i>Công ty TNHH đầu tư xuất nhập khẩu tổng hợp Đức Mai: 5,440%</i>	Giải Chấp
<i>2. Công ty TNHH đầu tư và tư vấn quản lý Biển Đông: 25,118%</i>	Giải Chấp
II. Phần vốn góp tại Công ty TNHH Nippon thuộc sở hữu của:	
• <i>Công ty TNHH đầu tư Phú Thịnh Phát: 22,855%</i>	Giải chấp
• <i>Công ty TNHH đầu tư bất động sản du lịch Hoàng Trường: 35,552%</i>	Giải chấp
• <i>Công ty TNHH đầu tư xuất nhập khẩu tổng hợp Đức Mai: 34,328%</i>	Giữ nguyên
• <i>Công ty TNHH đầu tư xuất nhập khẩu tổng hợp Đức Mai: 7,265%</i>	Giải chấp, đồng thời cho phép chuyển nhượng cho Bên thứ 3
III. Quyền tài sản phát sinh từ các giấy tờ/thỏa thuận liên quan đến việc đền bù và chuyển quyền sử dụng đối phần đất thuộc Dự Án (“Quyền tài sản phát sinh từ các giấy tờ/thỏa thuận liên quan”)	Giữ nguyên
IV. Quyền tài sản hiện có và phát sinh trong tương lai từ và/hoặc liên quan đến Dự Án (“Quyền tài sản phát sinh từ Dự Án”)	Giữ nguyên
V. Quyền sử dụng đất đối với phần đất có GCN QSDĐ liên quan Dự án Sài Gòn Broadway thuộc sở hữu của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Suncity (“Quyền sử dụng đất”)	Giữ nguyên

Nội dung 4: Chia sẻ dòng tiền Dự Án theo tỷ lệ cho các khoản vay của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc của các cá nhân/pháp nhân đang sở hữu/dự kiến sở hữu trực tiếp hoặc gián tiếp phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu Tư và Phát Triển Bất Động Sản Sun City.

Trường hợp các chủ sở hữu trực tiếp/gián tiếp chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ phần vốn góp của mình cho cá nhân/pháp nhân khác thì bên nhận chuyển nhượng cũng được hưởng cơ chế tương ứng theo tỷ lệ sở hữu trực tiếp/gián tiếp phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu Tư và Phát Triển Bất Động Sản Sun City với mục đích không trái với quy định của Pháp luật (sau đây được gọi chung là “Khoản Vay”) kèm theo điều kiện:

- ✓ Dòng tiền thu được từ Dự Án được phân chia theo đúng tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ cho các thành viên góp vốn/cổ đông sở hữu trực tiếp. Tất cả các thành viên góp vốn/cổ đông sở hữu trực tiếp Công ty TNHH Đầu Tư và Phát Triển Bất Động Sản Sun City được phép phân chia cho chủ sở hữu trực tiếp của mình dòng tiền có được từ dự án theo tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ.

(Trong đó, sở hữu gián tiếp được hiểu là các cá nhân/pháp nhân đang sở hữu trực tiếp phần vốn góp/cổ phần tại:

- (i) công ty TNHH Đầu Tư và Phát Triển Bất Động Sản Sun City (“Sun City”) và/hoặc;
- (ii) cá nhân/pháp nhân đang sở hữu phần vốn góp/cổ phần tại Sun City và/hoặc;
- (iii) cá nhân/pháp nhân đang sở hữu phần vốn góp/cổ phần tại các tổ chức nêu tại mục (ii) và/hoặc;
- (iv) cá nhân/pháp nhân đang sở hữu phần vốn góp/cổ phần tại các tổ chức nêu tại mục (iii) và/hoặc;

- (v) cá nhân/pháp nhân đang sở hữu phần vốn góp/cổ phần tại các tổ chức nêu tại mục (iv).)

Nội dung 5. Chia sẻ các tài sản bảo đảm của Trái Phiếu bao gồm Quyền sử dụng đất, Quyền tài sản phát sinh từ Dự Án, Phần vốn góp cho Khoản Vay, khoản vay khác được sự chấp thuận của Công ty TNHH Đầu Tư và Phát Triển Bất Động Sản Sun City theo thứ tự ưu tiên thanh toán ngang bằng với nghĩa vụ của Trái Phiếu (bao gồm trái phiếu HT2020, DUCMAI2020, BIENDONG2020, PTP2020), Khoản Tín Dụng. Đảm bảo tại mọi thời điểm:

- ✓ Tổng giá trị nghĩa vụ được bảo đảm (bao gồm: Trái Phiếu (bao gồm HT2020, DUCMAI2020, BIENDONG2020, PTP2020), Khoản Tín Dụng, Khoản Vay và khoản vay khác được sự chấp thuận của Công ty TNHH Đầu Tư và Phát Triển Bất Động Sản Sun City) tối đa bằng 80% Tổng Giá Trị Bảo Đảm.
- ✓ **Tổng Giá Trị Bảo Đảm** được xác định bằng tổng giá trị của các Tài Sản Bảo Đảm, trong đó:
 - Giá trị của tài sản bảo đảm là Quyền tài sản phát sinh từ Dự Án được tính theo chứng thư định giá do công ty định giá được phép ban hành: (i) định kỳ 12 tháng/lần kể từ ngày ban hành chứng thư thẩm định gần nhất và/hoặc (ii) có yêu cầu của Đại diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và/hoặc (iii) có yêu cầu của Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm.
 - Giá trị của tài sản bảo đảm là Phần Vốn Góp tại Công ty TNHH Nippon = 0.
 - Giá trị của tài sản bảo đảm là Phần Vốn Góp tại Công ty TNHH Đầu Tư và Phát Triển Bất Động Sản Sun City = 0.
 - Giá trị của tài sản bảo đảm là Quyền tài sản phát sinh từ các giấy tờ/thỏa thuận liên quan = 0.
 - Giá trị của tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất = 0.

Nội dung 6. Gia hạn thời gian hoàn thiện hồ sơ pháp lý Dự Án:

Mốc pháp lý cam kết theo văn kiện trái phiếu	Hiện tại	Gia hạn
Cung cấp Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư	Tháng 4/2025	Đã có Tháng 11/2024
Cung cấp Phê duyệt 1/500 theo quy hoạch mới	Tháng 5/2025	Quý 3/2025
Cung cấp Thẩm duyệt thiết kế cơ sở, kỹ thuật	Tháng 5/2025	Quý 4/2025
Cung cấp Giấy phép xây dựng	Tháng 5/2025	Quý 4/2025
Cung cấp Hồ sơ chứng minh Dự án đủ điều kiện bán hàng theo quy định của Pháp luật hiện hành	Tháng 6/2025	Quý 2/2026

Nội dung 7. Chấp thuận bổ sung thêm Công ty Cổ phần Chứng khoán VPBank vào danh sách đơn vị tổ chức quản lý tài sản bảo đảm.

Nội dung 8. Cho phép thực hiện các thủ tục liên quan đến toàn bộ diện tích đất dự án đang thế chấp để hoàn thiện các thủ tục triển khai dự án bao gồm nhưng không giới hạn: Thủ tục đổi sổ, gộp sổ, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, thủ tục đổi sổ sau khi chuyển đổi mục đích sử dụng đất để triển khai Dự Án. Chấp thuận trong trường hợp diện tích đất của dự án trong quá trình vận hành có thể thay đổi theo thực tế và yêu cầu của cơ quan quản lý nhà nước. Giao cho Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm trực tiếp giao và nhận tài sản bảo đảm với Cơ quan nhà nước, thực hiện các thủ tục theo quy định của Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm.

Nội dung 9. Chấp thuận Nghị Quyết Người Sở Hữu Trái Phiếu là một văn bản sửa đổi, bổ sung không tách rời kèm theo Văn Kiện Trái Phiếu bao gồm Bản Công Bố Thông Tin chào bán Trái Phiếu, các Hợp đồng, văn kiện, thỏa thuận có liên quan của đợt phát hành Trái Phiếu như Hợp Đồng Quản Lý Tài Khoản (nếu có), Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm (nếu có), (các) Hợp Đồng Bảo Đảm, (các) Hợp Đồng Đặt Mua Trái Phiếu và các văn bản, thỏa thuận, phụ lục sửa đổi bổ sung đính kèm.

Nội dung 10. Giao và ủy quyền cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu/ Đại Lý Đăng Ký và Lưu Ký/Tổ Chức Quản Lý Tài Khoản/Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm quyết định và thực hiện các thủ tục cần thiết với Tổ Chức Phát Hành và các bên có liên quan khác nhằm hoàn tất nội dung nêu trên phù hợp với quy định tại Văn Kiện Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc đàm phán, ký kết phụ lục/thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Văn Kiện Trái Phiếu, các hồ sơ khác có liên quan đến việc sửa đổi này (tùy thuộc vào tư cách tham gia của các tổ chức nêu trên theo Văn Kiện Trái Phiếu).

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

Nơi nhận:

- VP lưu.

hs

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

VP lưu

GIÁM ĐỐC TRUNG TÂM VẬN HÀNH GIAO DỊCH

Lê Văn Minh