

**NGHỊ QUYẾT**

V/v: Lấy ý kiến người sở hữu trái phiếu về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Văn Kiện Trái Phiếu, thay đổi ngày thanh toán lãi, ngày đáo hạn và các vấn đề liên quan đến tài sản bảo đảm cho trái phiếu NVLB2123012 (mã chứng khoán NVL122001) ("**Trái Phiếu**")

Căn cứ:

- Các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu như được đính kèm làm phụ lục I của hợp đồng đại diện người sở hữu trái phiếu số 02/2021/BHA/NVLG-TCBS ký ngày 31/08/2021 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("**Tổ Chức Phát Hành**") và Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (bao gồm cả các thỏa thuận sửa đổi, bổ sung (nếu có) ("**Các Điều Kiện Trái Phiếu**");
  - Công văn ngày 01/06/2023 của Tổ Chức Phát Hành ("**Công Văn Xin Ý Kiến**");
  - Biên bản kiểm phiếu ngày 14/06/2023;
  - Các Văn Kiện Trái Phiếu khác có liên quan;
- 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 Các Điều Kiện Trái Phiếu và Công Văn Xin Ý Kiến.

**QUYẾT NGHỊ**

**Điều 1. Thông qua các việc sau:**

**1. Chấp thuận các nội dung sau liên quan đến thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu:**

- 1.1. Đối với kỳ hạn Trái Phiếu: Điều chỉnh ngày đáo hạn của Trái Phiếu từ Ngày Đáo Hạn (tức ngày 20/07/2023) thành ngày 20/07/2025 ("**Ngày Đáo Hạn Mới**"), theo đó tiền gốc Trái Phiếu sẽ được thanh toán một lần vào Ngày Đáo Hạn Mới. Kỳ hạn Trái Phiếu được điều chỉnh (kéo dài) thêm 24 (hai mươi tư) tháng kể từ Ngày Đáo Hạn, tổng cộng là 42 (bốn mươi hai) tháng kể từ Ngày Phát Hành ("**Kỳ Hạn Trái Phiếu Điều Chỉnh**"). Để làm rõ, việc điều chỉnh Ngày Đáo Hạn này sẽ không làm phát sinh lãi quá hạn trên gốc theo quy định tại Điều Kiện 7.5 Các Điều Kiện Trái Phiếu.
- 1.2. Sửa đổi định nghĩa "**Kỳ Tính Lãi**" tại Điều Kiện 17.1 Các Điều Kiện Trái Phiếu thành như sau:  
**"Kỳ Tính Lãi"**
  - (i) Đối với giai đoạn bắt đầu từ Ngày Phát Hành cho đến ngày 20/07/2023: là mỗi giai đoạn kéo dài 03 (tháng) liên tục từ Ngày Phát Hành cho đến ngày 20/07/2023;
  - (ii) Đối với giai đoạn bắt đầu từ ngày 20/07/2023 cho đến Ngày Đáo Hạn Mới: là giai đoạn bắt đầu từ ngày 20/07/2023 cho đến Ngày Đáo Hạn Mới;
  - (iii) Trường hợp Trái Phiếu được mua lại trước hạn theo quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu thì Kỳ Tính Lãi cuối cùng (Kỳ Tính Lãi thứ 6 hoặc Kỳ Tính Lãi thứ 7, tùy thời điểm phát sinh) sẽ được tính từ ngày bắt đầu Kỳ Tính Lãi tương ứng cho đến Ngày Mua Lại Trước Hạn.
- 1.3. Điều chỉnh Ngày Thanh Toán Lãi đối với các Kỳ Tính Lãi thứ 6 và Kỳ Tính Lãi thứ 7 là Ngày Đáo Hạn Mới (tức ngày 20/07/2025) hoặc Ngày Mua Lại Trước Hạn ("**Ngày Thanh Toán Lãi Điều Chỉnh**"). Để làm rõ, việc điều chỉnh Ngày Thanh Toán Lãi này sẽ không làm phát sinh lãi quá hạn trên lãi Trái Phiếu theo quy định tại Điều Kiện 7.5 Các Điều Kiện Trái Phiếu.



- 1.4. Ngày Đăng Ký Cuối Cùng liên quan đến việc chốt danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu nhận lãi của Kỳ Tính Lãi thứ 6, Kỳ Tính Lãi thứ 7 và gốc Trái Phiếu sẽ là Ngày Làm Việc thứ 10 (mười) trước Ngày Thanh Toán Lãi Điều Chính hoặc một ngày được ấn định bởi Tổ Chức Phát Hành phù hợp với các quy định của pháp luật có liên quan và quy chế của VSD.
- 1.5. Sửa đổi Điều Kiện 7.3 Các Điều Kiện Trái Phiếu thành như sau:  
Lãi trên khoản tiền gốc của Trái Phiếu sẽ đến hạn và được thanh toán định kỳ vào mỗi Ngày Thanh Toán Lãi/Ngày Thanh Toán Lãi Điều Chính như sau:
- (a) Đối với Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên, lãi phát sinh cho giai đoạn từ (và bao gồm cả) Ngày Phát Hành đến (nhưng không bao gồm) Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên;
  - (b) Đối với bất kỳ Ngày Thanh Toán Lãi nào sau Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên cho đến Ngày Thanh Toán Lãi thứ 4, lãi phát sinh cho giai đoạn từ (và bao gồm cả) Ngày Thanh Toán Lãi liền trước đến (nhưng không bao gồm) Ngày Thanh Toán Lãi đó;
  - (c) Đối với Ngày Thanh Toán Lãi của Kỳ Tính Lãi thứ 5, lãi phát sinh cho giai đoạn từ (và bao gồm cả) Ngày Thanh Toán Lãi thứ 4 đến (nhưng không bao gồm) ngày 20/04/2023;
  - (d) Đối với Ngày Thanh Toán Lãi Điều Chính, lãi phát sinh cho giai đoạn từ (và bao gồm cả) ngày 20/04/2023 đến (nhưng không bao gồm) Ngày Thanh Toán Lãi Điều Chính.
- 1.6. Chậm nhất vào Ngày Làm Việc thứ 11 (mười một) (hoặc một ngày muộn hơn được Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận) trước Ngày Đáo Hạn Mới, Tổ Chức Phát Hành phải chuyển vào Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ một khoản tiền (có thể sử dụng ngay) bằng 100% (một trăm phần trăm) số tiền dự kiến phải thanh toán có liên quan theo thông báo của Tổ Chức Lưu Ký.
- 1.7. Lãi suất Trái Phiếu áp dụng kể từ Ngày Đáo Hạn (tức ngày 20/07/2023) đến Ngày Đáo Hạn Mới (tức ngày 20/07/2025): Cố định 11.5% (mười một phẩy năm phần trăm)/năm. Để làm rõ, mức lãi suất này áp dụng cho Kỳ Tính Lãi thứ 7 của Trái Phiếu.
- 1.8. Tổ Chức Phát Hành có quyền thực hiện mua lại Trái Phiếu tại bất kỳ thời điểm nào trong suốt Kỳ Hạn Trái Phiếu Điều Chính.
- 1.9. Trái Phiếu sẽ được tiếp tục đăng ký và lưu ký tại VSD và tiếp tục được niêm yết tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán trong suốt Kỳ Hạn Trái Phiếu Điều Chính.

## 2. **Chấp thuận các nội dung sau liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm Bổ Sung:**

- 2.1. Công Ty Delta Valley, Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm và Tổ Chức Phát Hành đã hoàn thiện các thủ tục thể chấp Tài Sản Bảo Đảm Bổ Sung cho các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành liên quan đến Trái Phiếu.

*Trong đó:*

“**Công Ty Delta Valley**” có nghĩa là Công ty TNHH Delta-Valley Bình Thuận, có giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3400573917 cấp lần đầu ngày 04 tháng 07 năm 2008 bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Thuận (được sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm).

“**Tài Sản Bảo Đảm Bổ Sung**” có nghĩa là động sản và quyền tài sản hoặc một hình thức tài sản khác phù hợp quy định pháp luật, theo thỏa thuận của các bên phát sinh từ Phân Khu C thuộc Dự Án NovaWorld Phan Thiết, thuộc sở hữu của Công Ty Delta Valley.

“**Dự Án NovaWorld Phan Thiết**” có nghĩa là dự án Tổ hợp Khu du lịch Thung Lũng Đại Dương do Công Ty Delta Valley là chủ đầu tư theo Quyết định chủ trương đầu tư số 934/QĐ-UBND do





Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận cấp ngày 16/04/2019 cùng các sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm, nằm trên khu đất có diện tích khoảng 986,33 ha, căn cứ theo Quyết Định 1/500.

“**Quyết Định 1/500**” như được định nghĩa tại Phụ Lục I của Nghị quyết này.

“**Phân Khu C**” có nghĩa là phân khu nằm trên các lô đất có ký hiệu K8-1, K5-1, K5-CX1, K6-1, K6-CX1, K6-2, K6-CX2, K7-1, K7-CX1 (riêng khu đất K7-CX1 chỉ bao gồm các sản phẩm bất động sản được nêu tại Phụ Lục II của Nghị quyết này) trên bản vẽ đính kèm Quyết Định 1/500, nhưng không bao gồm: (i) các sản phẩm bất động sản thuộc Phân Khu C tiếp giáp đường D3-Z2-K6 và (ii) các sản phẩm bất động sản thuộc Phân Khu C mà các đơn vị thực hiện dịch vụ tư vấn và/hoặc môi giới ký kết với Công ty Delta Valley đã giới thiệu, tư vấn, thỏa thuận, hoặc thực hiện bất kỳ hình thức nào khác tương tự cho các bên thứ ba như được nêu tại Phụ Lục I của Nghị quyết này (“**Phần Loại Trừ**”).

2.2. Tổ Chức Phát Hành, Công Ty Delta Valley, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu/Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đám và các bên có liên quan khác (nếu áp dụng) thực hiện việc ký kết các hợp đồng, thỏa thuận sửa đổi, bổ sung và các tài liệu cần thiết khác (kể cả việc sửa đổi Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đám) cho mục đích nhận thế chấp Tài Sản Bảo Đám Bổ Sung song song với việc Tổ Chức Phát Hành xin ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu, mà không phụ thuộc vào việc tại thời điểm ký kết đã có nghị quyết Người Sở Hữu Trái Phiếu hay chưa.

2.3. Các nội dung khác liên quan Tài Sản Bảo Đám Bổ Sung:

(a) Giá trị bảo đảm của Tài Sản Bảo Đám Bổ Sung được xác định theo công thức: Tổng Giá Trị Bảo Đám của Tài Sản Bảo Đám Bổ Sung = Giá trị của Tài Sản Bảo Đám Bổ Sung x Hệ số bảo đảm;

(c) Giá trị của Tài Sản Bảo Đám Bổ Sung tại các kỳ định giá/đánh giá lại sau đó theo báo cáo định giá/đánh giá/tư vấn giá của Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đám và/hoặc một Công Ty Xác Định Giá Được Phép;

(d) Tài Sản Bảo Đám Bổ Sung được định giá/đánh giá lại trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng thế chấp Tài Sản Bảo Đám Bổ Sung (hoặc một thời hạn khác được Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận);

(e) Hệ số bảo đảm của Tài Sản Bảo Đám Bổ Sung: bằng 70% (bảy mươi phần trăm) hoặc một tỷ lệ khác theo chấp thuận của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc theo quyết định của Người Sở Hữu Trái Phiếu nếu Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu thấy cần thiết;

(f) Chia sẻ Tài Sản Bảo Đám Bổ Sung: một phần hoặc toàn bộ Tài Sản Bảo Đám Bổ Sung cũng có thể được sử dụng để bảo đảm cho các nghĩa vụ khác của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc Bên Bảo Đám và/hoặc các bên thứ ba khác với điều kiện tuân thủ các quy định về chia sẻ tài sản bảo đảm được nêu tại Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đám và quy định pháp luật có liên quan.


### 3. Chấp thuận các nội dung sau liên quan đến Tài Sản Bảo Đám QPTDA:

3.1. Áp dụng hệ số bảo đảm (k) đối với Tài Sản Bảo Đám là động sản và quyền tài sản phát sinh từ Dự Án Thành Phần (“**Tài Sản Bảo Đám QPTDA**”) bằng 70% (bảy mươi phần trăm) được nêu tại công thức tính Tổng Giá Trị Bảo Đám QPTDA như được quy định tại Điều 3.3.1(b) của Hợp Đồng



Thế Chấp DSQTS.

- 3.2. Điều chỉnh hình thức (các) tài liệu là Các Giấy Tờ Liên Quan Đến Tài Sản Bảo Đảm như được quy định tại Phụ lục II Hợp Đồng Thế Chấp DSQTS như sau:

STT	CHẤP THUẬN DỰ ÁN	Hình thức văn bản
1.	Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến Dự Án Thành Phần: 	<b>Bản sao y chứng thực</b>

- 3.3. Để phản ánh đúng phần Phân Khu B được thế chấp, chấp thuận việc điều chỉnh định nghĩa liên quan đến Phân Khu B của Dự Án Thành Phần trong Phụ lục I của Hợp Đồng Thế Chấp DSQTS và các văn bản khác có liên quan (nếu có quy định) như sau:

*"Phân Khu B" có nghĩa là phân khu có tổng diện tích 70.296,77 m<sup>2</sup> nằm trên các lô đất có ký hiệu K6-6, K6-7, K6-8 và TMDV trên bản vẽ Quy hoạch chi tiết Tổ hợp Khu du lịch Thung Lũng Đại Dương (Khu thương mại dịch vụ du lịch kết hợp nghỉ dưỡng số 4) đính kèm Quyết định số 8441/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết Tổ hợp Khu du lịch Thung Lũng Đại Dương, cùng các sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm, nhưng không bao gồm các sản phẩm bất động sản được nêu tại Phụ Lục [tương ứng với nội dung tại Phụ Lục IV của Nghị quyết này] Hợp Đồng này ("**Phân Loại Trừ Phân Khu B**").*

(Việc thay đổi định nghĩa Phân Khu B này không làm ảnh hưởng đến giá trị của Tài Sản Bảo Đảm OPTDA theo thông báo định giá gần nhất.)

#### 4. Chấp thuận các nội dung sau liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm:

- 4.1. Trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành mua lại một phần Trái Phiếu, việc giải chấp một phần Tài Sản Bảo Đảm theo quy định tại các Văn Kiện Trái Phiếu phải có chấp thuận của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc theo quyết định của Người Sở Hữu Trái Phiếu nếu Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu thấy cần thiết.
- 4.2. Tổ Chức Phát Hành/Bên Bảo Đảm có quyền giải chấp Tài Sản Bảo Đảm là toàn bộ Cổ Phần NVL với điều kiện: (i) việc giải chấp phải thực hiện sau khi hoàn thành thế chấp Tài Sản Bảo Đảm Bổ Sung, (ii) tuân thủ quy định tại Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm. Người Sở Hữu Trái Phiếu giao và ủy quyền cho Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm thực hiện và quyết định cụ thể số lượng Cổ Phần NVL cho từng lần giải chấp hoặc theo quyết định của Người Sở Hữu Trái Phiếu nếu Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu thấy cần thiết;
- 4.3. Sau khi hoàn thành thế chấp Tài Sản Bảo Đảm Bổ Sung, không tiến hành định giá/đánh giá lại Tài Sản Bảo Đảm (ngoại trừ việc định giá lại cho Tài Sản Bảo Đảm là Phân Khu C quy định tại Mục





2.3(d) của Nghị quyết này) và không yêu cầu bổ sung thêm tài sản bảo đảm trong mọi trường hợp, kể cả khi biến động thị trường làm sụt giảm giá trị Tài Sản Bảo Đảm.

- 4.4. Tài Sản Bảo Đảm có thể được chín sẽ cho khoản vay tài trợ chính các phân khu của Dự Án NovaWorld Phan Thiết được cấp bởi một ngân hàng thương mại được Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm chấp thuận ("**Khoản Vay Dự Án**") trong trường hợp cần có Khoản Vay Dự Án để phát triển và kinh doanh các phân khu liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm nhằm tạo nguồn thu cho việc thanh toán Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm, với điều kiện là Tổng Giá Trị Bảo Đảm của Tài Sản Bảo Đảm không thấp hơn Giá Trị Bảo Đảm Tối Thiểu. Khi đó, Khoản Vay Dự Án sẽ được coi là một Nghĩa Vụ Chia Sẻ Chính và nội dung về thứ tự ưu tiên thanh toán sẽ được xin ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu (nếu có phát sinh).
- 4.5. Tổ Chức Phát Hành và các Bên Bảo Đảm có thể chuyển nhượng Tài Sản Bảo Đảm hoặc sử dụng Tài Sản Bảo Đảm để góp vốn, hợp tác kinh doanh hoặc các hình thức tương tự khác với một công ty được thành lập/hoạt động duy nhất/riêng biệt cho việc đầu tư xây dựng phần Dự Án Thành Phần và Phân Khu C có liên quan ("**Công Ty Nhận Góp Vốn/Nhận Chuyển Nhượng**" hoặc "**Công Ty Hợp Tác**", tùy trường hợp áp dụng) với điều kiện (i) Công Ty Nhận Góp Vốn/Nhận Chuyển Nhượng tiếp tục sử dụng Tài Sản Bảo Đảm để thế chấp cho Trái Phiếu, hoặc Công Ty Hợp Tác thế chấp toàn bộ các quyền phát sinh từ thoả thuận hợp tác kinh doanh để thế chấp cho Trái Phiếu và (ii) chủ sở hữu của Công Ty Nhận Góp Vốn/Nhận Chuyển Nhượng hoặc Công Ty Hợp Tác thế chấp phần vốn góp/cổ phần của Công Ty Nhận Góp Vốn/Nhận Chuyển Nhượng hoặc Công Ty Hợp Tác cho Trái Phiếu. Trong trường hợp (các) Bên Bảo Đảm thu được tiền từ việc chuyển nhượng Tài Sản Bảo Đảm thì việc chuyển nhượng chỉ được thực hiện nếu toàn bộ số tiền thu được từ việc chuyển nhượng Tài Sản Bảo Đảm sẽ được dùng để thanh toán cho Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm. Để làm rõ, việc chuyển nhượng Tài Sản Bảo Đảm trong trường hợp này sẽ không được coi là xử lý Tài Sản Bảo Đảm khi phát sinh Sự Kiện Vi Phạm.
- 4.6. Tại Ngày Đáo Hạn Mới, nếu Tổ Chức Phát Hành không thực hiện được toàn bộ nghĩa vụ thanh toán liên quan đến Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm bằng tiền, thì Người Sở Hữu Trái Phiếu và Bên Có Quyền Đối Với Nghĩa Vụ Chia Sẻ Chính có thể nhận Tài Sản Bảo Đảm để thay thế cho việc thực hiện Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm phù hợp với quy định pháp luật và các quy định tại Văn Kiện Trái Phiếu và Văn Kiện Nghĩa Vụ Chia Sẻ Chính (với điều kiện các cam kết được nêu tại Mục 4 và các cam kết về pháp lý dự án của Dự Án Thành Phần và Phân Khu C trong các hợp đồng thế chấp liên quan đã được Tổ Chức Phát Hành và Bên Bảo Đảm hoàn tất).

Trong trường hợp Người Sở Hữu Trái Phiếu và Bên Có Quyền Đối Với Nghĩa Vụ Chia Sẻ Chính không thể trực tiếp nhận Tài Sản Bảo Đảm để thay thế cho việc thực hiện Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm, Người Sở Hữu Trái Phiếu và Bên Có Quyền Đối Với Nghĩa Vụ Chia Sẻ Chính sẽ ủy quyền cho Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm/Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc tổ chức/cá nhân do Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm/Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu chỉ định có đầy đủ điều kiện và năng lực phù hợp theo quy định pháp luật để thay mặt cho Người Sở Hữu Trái Phiếu và Bên Có Quyền Đối Với Nghĩa Vụ Chia Sẻ Chính nhận chính Tài Sản Bảo Đảm (nhằm thực hiện việc (i) bán Tài Sản Bảo Đảm hoặc (ii) trong phạm vi pháp luật cho phép, thực hiện phát triển các phân khu, dự án liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm để thu tiền và hoàn trả lại cho Người Sở Hữu Trái Phiếu và Bên Có Quyền Đối Với Nghĩa Vụ Chia Sẻ sau khi trừ đi các chi phí phát sinh từ việc phát



triển các phân khu, dự án liên quan đến Tài Sản Bảo Đầm/bán Tài Sản Bảo Đầm).

Đề làm rõ, khi nghĩa vụ thanh toán đối với Nghĩa Vụ Được Bảo Đầm được cản trở bởi Tài Sản Bảo Đầm thì:

- (a) Người Sở Hữu Trái Phiếu/ Bên Có Quyền Đối Với Nghĩa Vụ Chia Sẻ Chính hoặc Bên được Người Sở Hữu Trái Phiếu và Bên Có Quyền Đối Với Nghĩa Vụ Chia Sẻ Chính (nếu áp dụng) chỉ định nhận Tài Sản Bảo Đầm sẽ có toàn bộ quyền định đoạt liên quan đến Tài Sản Bảo Đầm;
- (b) Nghĩa vụ thanh toán của Tổ Chức Phát Hành đối với Nghĩa Vụ Được Bảo Đầm cũng tự động chấm dứt và Tổ Chức Phát Hành, Bên Bảo Đầm không còn bất kỳ quyền lợi nào đối với Tài Sản Bảo Đầm; và
- (c) Người Sở Hữu Trái Phiếu/Bên Có Quyền Đối Với Nghĩa Vụ Chia Sẻ Chính hoặc Bên được Người Sở Hữu Trái Phiếu và Bên Có Quyền Đối Với Nghĩa Vụ Chia Sẻ Chính chỉ định/Công Ty Nhận Góp Vốn/Nhận Chuyển Nhượng/Công Ty Hợp Tác/Công Ty Dự Án Tương Lai sẽ không chịu bất kỳ khoản nợ hay nghĩa vụ nào khác với Tổ Chức Phát Hành và các Bên Bảo Đầm liên quan đến Tài Sản Bảo Đầm.

4.7. Nhằm đảm bảo việc thực hiện được các nguyên tắc và cơ chế liên quan đến Tài Sản Bảo Đầm nêu tại Mục 2 đến Mục 4, Tổ Chức Phát Hành và Công Ty Delta Valley cam kết sẽ thực hiện các nội dung sau:

- (a) Tổ Chức Phát Hành và Công Ty Delta Valley sẽ gửi báo cáo tiến độ thực hiện pháp lý, đầu tư, xây dựng, bán hàng của Dự Án Nova World Phan Thiết, Dự Án Thành Phần và Phân Khu C cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu (theo mẫu được Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận) định kỳ 3 tháng/lần bắt đầu từ Quý II/2023;
- (b) Khi có yêu cầu từ Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đầm, Công Ty Delta Valley sẽ thực hiện tìm kiếm đối tác đầu tư (được Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đầm chấp thuận) và sẽ ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư Dự Án Thành Phần và Phân Khu C với đối tác đầu tư ("**Hợp Đồng BCC**") để tăng cường năng lực phát triển dự án, với điều kiện Công Ty Delta Valley, đối tác đầu tư, chủ sở hữu của đối tác đầu tư và các bên liên quan đến giao dịch cam kết sẽ thế chấp các động sản và quyền tài sản liên quan đến Hợp Đồng BCC cho Trái Phiếu và thực hiện các nội dung khác theo quy định tại Mục 4.5 nêu trên;
- (c) Công Ty Delta Valley sẽ:
  - (i) Thực hiện mọi thủ tục pháp lý cần thiết để Dự Án Thành Phần và Phân Khu C có đủ điều kiện chuyển nhượng dự án thành phần, chuyển nhượng sản phẩm bất động sản, góp vốn, hoặc hình thức tương tự khác trong thời gian sớm nhất có thể; và
  - (ii) Trong thời hạn được Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đầm chấp thuận (nhưng trong mọi trường hợp trước Ngày Đáo Hạn Mới), (A) khi đủ điều kiện như đã nêu tại mục (i) trên, sẽ chuyển quyền đầu tư và sở hữu Dự Án Thành Phần và Phân Khu C sang một công ty dự án riêng biệt được Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đầm chấp thuận ("**Công Ty Dự Án Tương Lai**") thông qua hình thức góp vốn, hoặc chuyển nhượng hoặc các hình thức tương tự khác hoặc (B) sẽ chuyển quyền đầu tư và sở hữu các sản phẩm bất động sản sang Công Ty Dự Án Tương Lai thông qua hình thức góp vốn, hoặc chuyển nhượng hoặc các hình thức tương tự khác; và



*DeSpoke*

(iii) Thực hiện và đảm bảo các bên liên quan đến các giao dịch này sẽ tiếp tục thể chấp Dự Án Thành Phần và Phần Khu C cho Trái Phiếu và thực hiện thể chấp cổ phần/phần vốn góp của Công Ty Dự Án Tương Lai cho Trái Phiếu theo quy định tại Mục 4.5 nêu trên.

**5. Giao và ủy quyền cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, hành động nhân danh và vì lợi ích của Người Sở Hữu Trái Phiếu, toàn quyền quyết định và thực hiện các công việc cần thiết với Bên Bảo Đảm và các bên khác có liên quan để hoàn tất các công việc được nêu tại Mục 1 đến Mục 4 của Nghị quyết này, bao gồm nhưng không giới hạn bởi:**

- (i) Quyết định cơ chế, các điều khoản và điều kiện cụ thể liên quan đến các nội dung được đề cập đến tại Nghị quyết này khi có phát sinh;
- (ii) Quyết định hình thức, các điều khoản và điều kiện cụ thể, (các) nghĩa vụ chia sẻ Tài Sản Bảo Đảm với Trái Phiếu;
- (iii) Phối hợp và làm việc với các bên liên quan cũng như các cơ quan Nhà nước (nếu cần thiết) để thực hiện các nội dung trên;
- (iv) Quyết định và ký kết các sửa đổi, bổ sung các hợp đồng/thỏa thuận, các Văn Kiện Trái Phiếu có liên quan để thực hiện và hoàn tất các nội dung được phê duyệt tại Mục 1 đến Mục 4 của Nghị quyết này.

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

Nơi nhận:

- Người Sở Hữu Trái Phiếu,
- Tổ Chức Phát Hành;
- VP lưu.

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



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC  
*Lorân Thị Thu Trang*

*han*  
*Thu Trang*  
*LT*



## PHỤ LỤC I

### THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ PHẦN LOẠI TRỪ

Các thông tin tại Phụ Lục I này được Bên Bảo Đám cung cấp dựa trên Phương Án Tổng Mặt Bằng Điều Chỉnh với điều kiện tổng số lượng sản phẩm bất động sản tại Phân Khu C của Phần Loại Trừ không vượt quá 48 sản phẩm và diện tích khuôn viên đất của các sản phẩm bất động sản thuộc Phần Loại Trừ không vượt quá 13.600 m<sup>2</sup> (như được liệt kê tại Phụ Lục I – Phần A).

Theo thực tế triển khai Dự Án/Phân Khu C và khi có yêu cầu của Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đám, các Bên sẽ cập nhật, sửa đổi, bổ sung các thông tin tại Phụ Lục I này (bao gồm bổ sung các thông tin tương ứng về (i) số văn bản thỏa thuận liên quan đến việc bán hàng hoặc một hình thức khác tương tự và các sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm, (ii) mã căn theo bản vẽ được đính kèm Quyết Định 1/500, (iii) các đường tiếp giáp với sản phẩm theo bản vẽ được đính kèm tại Quyết Định 1/500) và sẽ ký kết thỏa thuận sửa đổi hợp đồng thế chấp có liên quan để phản ánh việc sửa đổi, bổ sung đó.

#### **Chú thích:**

*“Quyết Định 1/500” có nghĩa là quyết định số 8441/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Bình Thuận phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết Tổ hợp Khu du lịch Thung Lũng Đại Dương, cùng các sửa đổi, thay thế, bổ sung được cơ quan Nhà nước ban hành tại từng thời điểm.*

*“Phương Án Tổng Mặt Bằng Điều Chỉnh” có nghĩa là bản phương án tổng mặt bằng sử dụng đất [REDACTED] để trình nội bộ của Bên Bảo Đám ngày 25/11/2022 và dự kiến được sử dụng để làm việc với cơ quan Nhà nước nhằm cập nhật các nội dung tại Quyết Định 1/500 đang có hiệu lực tại thời điểm ký Công Văn Xin Ý Kiến tức là ngày 01/06/2023.*

*[Phần còn lại của trang được cố ý để trống]*





PHỤ LỤC I – PHẦN A

BẢNG THÔNG TIN VỀ PHÂN LOẠI TRỪ

STT	Mã căn thương mại	Mã căn trên Phương Án Tổng Mặt Bằng	Diện tích sử dụng đất (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn sử dụng (m <sup>2</sup> )
<b>Các căn nằm bên trái đường D5-Z2, gần sân Golf</b>				
			298,8	290,0
			298,8	290,0
			298,8	290,0
			298,8	290,0
			298,8	290,0
			300,0	290,0
			300,0	290,0
			300,0	290,0
			300,0	290,0
			300,0	290,0
			300,0	290,0
			300,0	290,0
			300,0	290,0
			300,0	290,0
			300,0	290,0
			300,0	290,0
			300,0	290,0
			300,0	290,0
			300,0	290,0
			300,8	290,0



STT	Mã căn thương mại	Mã căn trên Phương Án Tổng Mặt Đất	Diện tích sử dụng đất (m2)	Diện tích sàn sử dụng (m2)
			301,7	290,0
			301,2	290,0
			301,2	290,0
			301,2	290,0
			301,2	290,0
			301,2	290,0
			301,2	290,0
			301,2	290,0
			301,2	290,0
			301,2	290,0
			301,2	290,0
			301,2	290,0
			301,2	290,0
			301,2	290,0
			301,2	290,0
			301,2	290,0
			301,3	290,0
<b>Các căn nằm bên phải đường D5-Z2</b>				
			182,4	285,0
			183,2	285,0
			183,6	285,0
			183,7	285,0
			183,4	285,0
			182,7	285,0
			181,6	285,0
			210,0	290,0

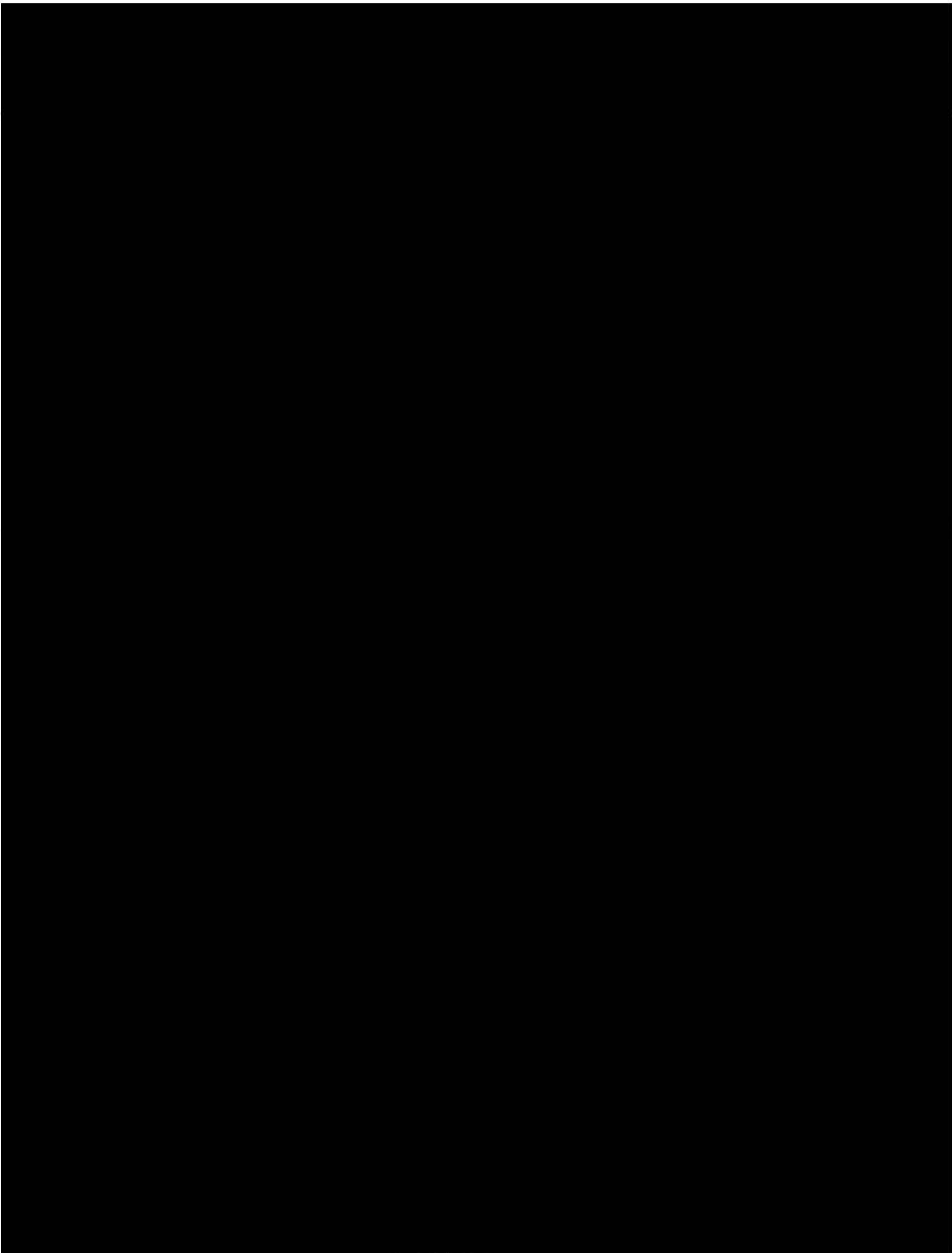


**PHỤ LỤC I – PHẦN B**

**BẢN VẼ PHƯƠNG ÁN TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT ĐIỀU CHỈNH LẦN 5 CỦA PHÂN  
KHU C**

*[Phần còn lại của trang được cố ý để trống]*





## PHỤ LỤC II

### THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ CÁC SẢN PHẨM BẤT ĐỘNG SẢN TẠI LÔ ĐẤT K7-CXI

Các thông tin tại Phụ Lục II này được Bên Bảo Đám cung cấp dựa trên Phương Án Tổng Mặt Bằng Điều Chỉnh.

Theo thực tế triển khai Dự Án/Phân Khu C và khi có yêu cầu của Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đám, các Bên sẽ cập nhật, sửa đổi, bổ sung các thông tin tại Phụ Lục II này (bao gồm bổ sung các thông tin tương ứng về mã căn theo bản vẽ được đính kèm Quyết Định 1/500 và sẽ ký kết thỏa thuận sửa đổi hợp đồng thể chấp có liên quan để phản ánh việc sửa đổi, bổ sung đó).

STT	Mã căn thương mại	Mã căn trên Phương Án Tổng Mặt Bằng	Diện tích sử dụng đất (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn sử dụng (m <sup>2</sup> )
<b>Các căn nằm bên phải đường D5-Z2</b>				
			258,9	290,0
			180,0	285,0
			210,0	290,0
			180,0	285,0
			210,2	290,0





## PHỤ LỤC IV

### THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ PHẦN LOẠI TRỪ PHẦN KHU B

Các thông tin tại Phụ Lục IV này được Bên Bảo Đảm cung cấp dựa trên Phương Án Tổng Mặt Bằng Điều Chỉnh Phần Khu B với điều kiện tổng số lượng sản phẩm bất động sản của Phần Loại Trừ Phần Khu B không vượt quá 53 sản phẩm và diện tích khuôn viên đất của các sản phẩm bất động sản thuộc Phần Loại Trừ không vượt quá 13.900 m<sup>2</sup> (như được liệt kê tại Phụ Lục IV – Phần A).

Theo thực tế triển khai Dự Án/Phần Khu B và khi có yêu cầu của Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm, các Bên sẽ cập nhật, sửa đổi, bổ sung các thông tin tại Phụ Lục IV này (bao gồm bổ sung các thông tin tương ứng về (i) số văn bản thỏa thuận liên quan đến việc bán hàng hoặc một hình thức khác tương tự và các sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm, (ii) mã căn theo bản vẽ được đính kèm Quyết Định 1/500, (iii) các đường tiếp giáp với sản phẩm theo bản vẽ được đính kèm tại Quyết Định 1/500) và sẽ ký kết thỏa thuận sửa đổi hợp đồng thể chấp có liên quan để phản ánh việc sửa đổi, bổ sung đó.

#### **Chú thích:**

*“Quyết Định 1/500” có nghĩa là quyết định số 8441/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Bình Thuận phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết Tô hợp Khu du lịch Thung Lũng Đại Dương, cùng các sửa đổi, thay thế, bổ sung được cơ quan Nhà nước ban hành tại từng thời điểm.*

*“Phương Án Tổng Mặt Bằng Điều Chỉnh Phần Khu B” có nghĩa là (i) bản phương án tổng mặt bằng điều chỉnh [REDACTED]*

*[REDACTED] để trình nội bộ của Bên Bảo Đảm ngày 21/02/2022 và dự kiến được sử dụng để làm việc với cơ quan Nhà nước nhằm cập nhật các nội dung tại Quyết Định 1/500 đang có hiệu lực tại thời điểm ký Công Văn Xin Ý Kiến tức là ngày 01/06/2023 và (ii) Bản vẽ tổng mặt bằng bố trí mẫu (được đính kèm tại Phụ Lục IV- Phần B).*

*[Phần còn lại của trang được cố ý để trống]*



PHỤ LỤC IV – PHẦN A

BẢNG THÔNG TIN VỀ PHÂN LOẠI TRỪ PHẦN KHU B

STT	Mã căn thương	Phân	Khu	Dãy	Mã Căn	Diện tích sử dụng đất (m <sup>2</sup> )	Mã khu
						1.065,20	K6-1
						250,00	K6-1
						250,00	K6-1
						250,00	K6-1
						250,00	K6-1
						300,00	K6-1
						300,00	K6-1
						250,00	K6-1
						250,00	K6-1
						250,00	K6-1
						250,00	K6-1
						250,00	K6-1
						250,00	K6-1
						300,00	K6-1
						300,00	K6-1
						250,00	K6-1
						250,00	K6-1
						250,00	K6-1
						250,00	K6-1
						250,00	K6-1
						300,00	K6-3
						250,00	K6-3
						250,00	K6-3
						250,00	K6-3
						250,00	K6-3





STT	Mã căn thương mại	Phân khu	Khu	Dãy	Mã Căn	Diện tích sử dụng đất (m <sup>2</sup> )	Mã khu
						250,00	K6-3
						250,00	K6-3
						250,00	K6-3
						300,00	K6-3
						259,10	K6-5
						253,40	K6-5
						258,50	K6-5
						307,60	K6-5
						306,80	K6-6
						209,20	K6-6
						209,20	K6-6
						209,20	K6-6
						209,20	K6-6
						209,20	K6-6
						209,20	K6-6
						209,20	K6-6
						209,20	K6-6
						209,20	K6-6
						209,20	K6-6
						209,20	K6-6
						212,60	K6-6
						298,00	K6-6
						200,00	K6-6
						200,00	K6-6
						200,00	K6-6
						200,00	K6-6
						200,00	K6-6
						200,00	K6-6
						200,00	K6-6
						257,80	K6-7

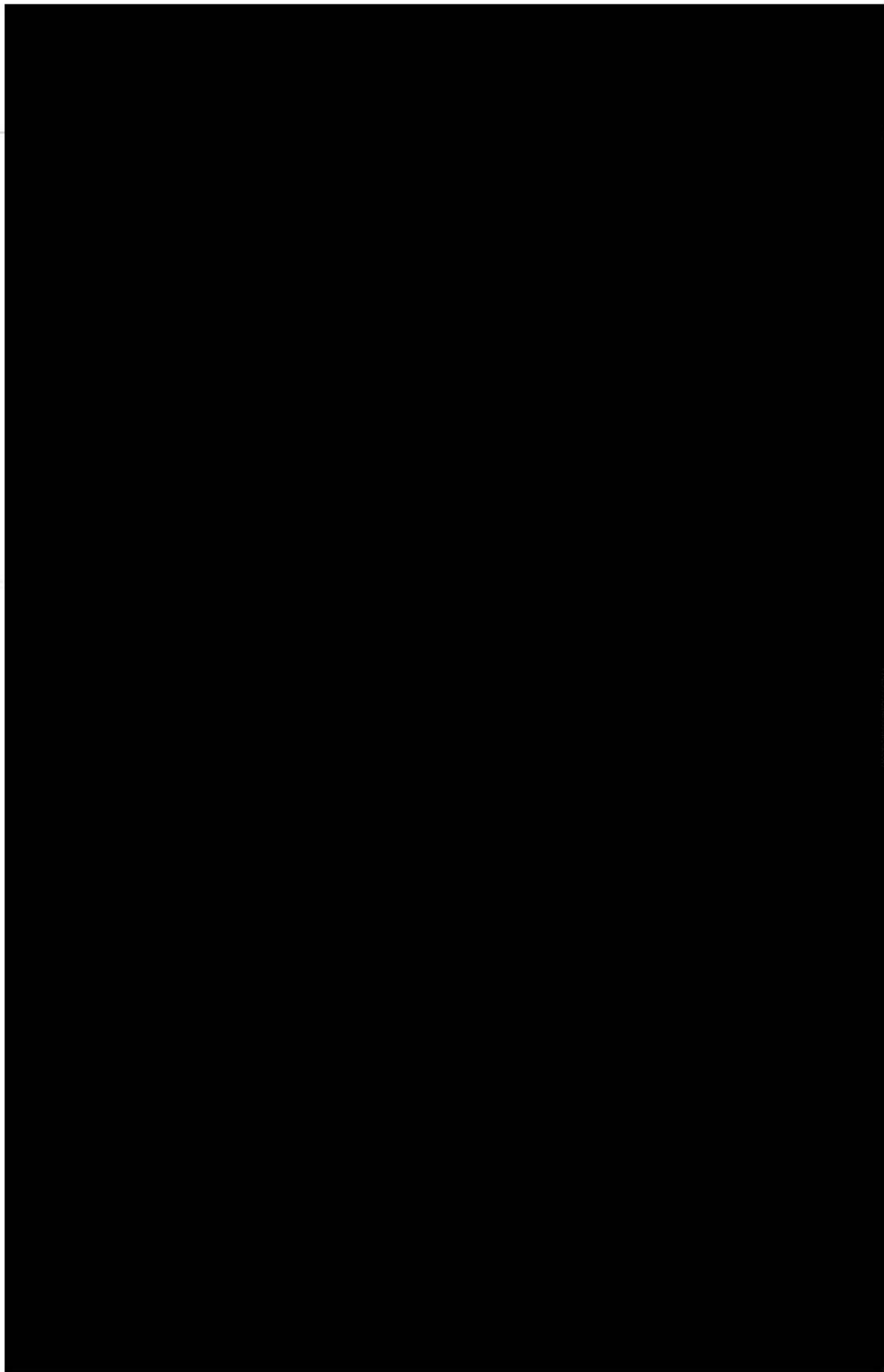


**PHỤ LỤC IV – PHẦN B**

**BẢN VẼ PHƯƠNG ÁN TỔNG MẶT BẰNG ĐIỀU CHỈNH [REDACTED]  
[REDACTED] VÀ BẢN VẼ TỔNG MẶT BẰNG BỎ  
TRÍ MẪU**

*[Phần còn lại của trang được cố ý để trống]*





0745

0745



