

V/v: yêu cầu lấy ý kiến bằng văn bản  
để xin ý kiến người sở hữu trái phiếu

**Kính gửi:** Công ty Cổ phần Chứng khoán KS (“KSS”) với tư cách Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký của Trái phiếu WDLCH2126001

Trước tiên, Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland (“**Tổ Chức Phát Hành**”) xin gửi lời cảm ơn đến Quý công ty đã đồng hành, hỗ trợ chúng tôi trong thời gian vừa qua.

Chúng tôi đang đề cập đến:

- (i) Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản bảo đảm, phát hành năm 2021, đáo hạn năm 2026 được Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland phát hành với tổng mệnh giá là 1.000.000.000.000 VND (Bằng chữ: Một nghìn tỷ đồng Việt Nam) (“**Trái Phiếu**”);
- (ii) Trái Phiếu có các điều kiện và điều khoản (“**Điều Kiện Trái Phiếu**”) như được quy định tại phụ lục 1 đính kèm hợp đồng đại diện người sở hữu trái phiếu số 0904/HĐDD/WDL-KSS được ký kết giữa Tổ Chức Phát Hành và KSS vào ngày 09 tháng 04 năm 2021, cùng với các phụ lục sửa đổi, bổ sung hoặc điều chỉnh vào từng thời điểm (“**Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu**”).

Trừ khi được định nghĩa khác đi tại công văn này, các thuật ngữ được sử dụng trong công văn này sẽ có nghĩa như được định nghĩa tại Điều Kiện Trái Phiếu hoặc trong Văn Kiện Trái Phiếu có liên quan.

Căn cứ Hợp Đồng Đại Lý Lưu Ký, Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm, Tổ Chức Phát Hành đề nghị KSS với tư cách là Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký lấy ý kiến bằng văn bản của Người Sở Hữu Trái Phiếu về những nội dung sau:

#### **I. Nội dung 1: Điều chỉnh thời gian gửi Thông Báo Mua Lại**

Theo Điều Kiện 9.3 (b) “*Quyền Mua Lại Của Tổ Chức Phát Hành*” của Điều Kiện Trái Phiếu có nêu “*Để thực hiện quyền mua lại, Tổ Chức Phát Hành phải (thông qua Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký) gửi thông báo bằng văn bản cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu và Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu về quyết định mua lại Trái Phiếu của mình (“Thông Báo Mua Lại”) ít nhất 30 (ba mươi) ngày trước ngày dự kiến mua lại (“Ngày Mua Lại Theo Quyền Chọn”). Thông Báo Mua Lại sẽ có thông tin về tổng số Trái Phiếu sẽ được mua lại và Ngày Mua Lại Theo Quyền Chọn (ngày này phải là Ngày Làm Việc). Khi nhận được Thông Báo Mua Lại, Người Sở Hữu Trái Phiếu có nghĩa vụ bán lại Trái Phiếu của mình cho Tổ Chức Phát Hành theo Thông Báo Mua Lại đó.*”

Tuy nhiên, do nhu cầu giảm dư nợ Trái Phiếu và phù hợp với Điều 23 của Nghị Định 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 trong đó có quy định rằng trong thời hạn 10 (mười) ngày trước ngày mua lại trái phiếu trước hạn, hoán đổi trái phiếu, doanh nghiệp phát hành phải công bố thông tin cho nhà đầu tư sở hữu trái phiếu về việc mua lại trước hạn, Tổ Chức Phát Hành gửi công văn này để yêu cầu Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký tổ chức lấy ý kiến bằng văn bản về việc điều chỉnh thời gian gửi Thông Báo Mua Lại nêu tại Điều Kiện 9.3(b) trên. Cụ thể, Tổ Chức Phát Hành đề xuất sửa đổi Điều Kiện 9.3(b) của Điều Kiện Trái Phiếu như sau:

“(b) Để thực hiện quyền mua lại, Tổ Chức Phát Hành phải (thông qua Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký) gửi thông báo bằng văn bản cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu và Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu về quyết định mua lại Trái Phiếu của mình (“Thông Báo Mua Lại”) trong thời hạn 10 (mười) ngày trước ngày dự kiến mua lại (“Ngày Mua Lại Theo Quyền Chọn”). Thông Báo Mua Lại sẽ có thông tin về tổng số Trái Phiếu sẽ được mua lại và Ngày Mua Lại Theo Quyền Chọn (ngày này phải là Ngày Làm Việc). Khi nhận được Thông Báo Mua Lại, Người Sở Hữu Trái Phiếu có nghĩa vụ bán lại Trái Phiếu của mình cho Tổ Chức Phát Hành theo Thông Báo Mua Lại đó.”

Đính kèm theo công văn này là Thỏa thuận sửa đổi Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu thể hiện nội dung điều chỉnh thời gian gửi Thông Báo Mua Lại nêu tại Điều Khoản 9.3(b) của Điều Khoản Trái Phiếu.

Kính đề nghị KSS với tư cách là Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký tổ chức việc lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu theo Hợp Đồng Đăng Ký Và Lưu Ký về việc:

- (i) Điều chỉnh thời gian gửi Thông Báo Mua Lại nêu tại Điều Khoản 9.3(b) của Điều Khoản Trái Phiếu; và
- (ii) Thỏa thuận sửa đổi Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu thể hiện nội dung điều chỉnh nêu tại đoạn (i) trên.

## **II. Nội dung 2: Bổ sung và rút bớt Tài Sản Bảo Đảm**

Theo quy định tại Điều 4.1 và 4.2 Hợp đồng quản lý tài sản bảo đảm số 0904/HĐĐLQLTSBĐ/WDL-KSS ngày 09 tháng 04 năm 2021 giữa Tổ Chức Phát Hành và KSS, Tổ Chức Phát Hành được bổ sung và rút bớt Tài Sản Bảo Đảm nếu đáp ứng các điều kiện quy định tại Hợp đồng đó và các Văn Kiện Trái Phiếu liên quan (nếu có).

Vì vậy, Tổ Chức Phát Hành kính đề nghị Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký tổ chức lấy ý kiến bằng văn bản của Người Sở Hữu Trái Phiếu về việc bổ sung và rút bớt Tài Sản Bảo Đảm và một số nội dung khác có liên quan cụ thể như sau:

### **1. Bổ sung Tài Sản Bảo Đảm:**

Tổ Chức Phát Hành xin bổ sung Tài Sản Bảo Đảm là quyền tài sản dự án Khu dân cư và Thương mại dịch vụ Phường Quảng Phú - thành phố Thanh Hóa - tỉnh Thanh Hóa với giá trị định giá là: 3.907.823.492.000 VND (bằng chữ: Ba nghìn chín trăm linh bảy tỷ tám trăm hai mươi ba triệu bốn trăm chín mươi hai nghìn đồng).

(Gọi chung là “Tài Sản Bảo Đảm Bổ Sung”).

### **2. Rút Tài Sản Bảo Đảm :**

#### **2.1. Tài Sản Bảo Đảm trước rút:**

- (a) 13.000.000 cổ phần ưu đãi cổ tức thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành tại Công ty cổ phần Kinh doanh Bất động sản Trường Minh cùng toàn bộ quyền, quyền lợi hoặc lợi ích liên quan đến số cổ phần này và 17.000.000 cổ phần ưu đãi cổ tức thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành tại Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Đại Hưng Thịnh cùng toàn bộ quyền, quyền lợi hoặc lợi ích liên quan đến số cổ phần này
- (b) Toàn bộ quyền tài sản của Công ty cổ phần Bất động sản Fulland phát sinh từ hoặc liên quan đến Dự án Công trình thương mại hỗn hợp tại lô đất TM13, Khu đô thị Nam Thăng Long, phường Xuân Đình, Bắc Từ Liêm (“Dự Án Fulland”).
- (c) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (cho dù đã hình thành hay sẽ hình thành trong tương lai) tại Khu đất được sử dụng để thực hiện Dự Án Fulland.

- (d) Quyền tài sản dự án Khu dân cư và Thương mại dịch vụ Phường Quảng Phú, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

(Gọi chung là “**Tài Sản Bảo Trước Rút**”).

**2.2 Tài Sản Bảo Đảm sau rút:**

- (a) 13.000.000 cổ phần ưu đãi cổ tức thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành tại Công ty cổ phần Kinh doanh Bất động sản Trường Minh cùng toàn bộ quyền, quyền lợi hoặc lợi ích liên quan đến số cổ phần này và 17.000.000 cổ phần ưu đãi cổ tức thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành tại Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Đại Hưng Thịnh cùng toàn bộ quyền, quyền lợi hoặc lợi ích liên quan đến số cổ phần này
- (b) Quyền tài sản dự án Khu dân cư và Thương mại dịch vụ Phường Quảng Phú, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

(Gọi chung là “**Tài Sản Bảo Sau Rút**”).

3. **Thời điểm dự kiến bổ sung và rút tài sản bảo đảm như quy định tại Mục II.1 và II.2:**  
Tháng 01/2023

4. **Bên nhận thế chấp Tài Sản Bảo Đảm Bổ Sung:** Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long – Chi nhánh Hà Nội

5. **Tỷ lệ duy trì Tài Sản Bảo Đảm của trái phiếu:** Tổng Giá Trị Tài Sản Bảo Đảm sau khi bổ sung và rút bớt đảm bảo tỷ lệ bằng 125% (một trăm hai mươi lăm phần trăm) tổng mệnh giá gốc của trái phiếu Công ty cổ phần Bất động sản Wonderland phát hành ngày 12/04/2021, trái phiếu Công ty cổ phần Sunshine AM phát hành ngày 19/07/2021, trái phiếu Công ty cổ phần Sunshine AM phát hành ngày 21/09/2021 và dư nợ gốc của Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm Khác tại thời điểm đó. (Tỷ lệ này cao hơn so với tỷ lệ ban đầu là 120%).

**6. Ký kết các Văn Kiện Bảo Đảm khác:**

Tổ Chức Phát Hành, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm hiện hữu và bên nhận Tài Sản Bảo Đảm Bổ Sung sẽ ký kết các Văn Kiện Bảo Đảm khác và sửa đổi, bổ sung bất kỳ Văn Kiện Bảo Đảm nào có liên quan phù hợp với các (i) Văn Kiện Trái Phiếu hiện hữu; và (ii) quy định của pháp luật

Kính đề nghị KSS với tư cách là Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký xin ý kiến bằng văn bản của Người Sở Hữu Trái Phiếu về các nội dung được đề cập bên trên và thực hiện các công việc có liên quan theo quy định trong Hợp Đồng Đăng Ký Và Lưu Ký.

Trân trọng.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VP

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN  
WONDERLAND**



**GIÁM ĐỐC**  
*Nguyễn Xuân Lương*

**THỎA THUẬN**  
**SỬA ĐỔI HỢP ĐỒNG ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU**

Thỏa thuận sửa đổi Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu này (“**Thỏa Thuận**”) được lập ngày \_\_\_ tháng \_\_\_ năm \_\_\_ bởi và giữa:

(1) **TỔ CHỨC PHÁT HÀNH** (sau đây gọi là “**Tổ Chức Phát Hành**”):

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN WONDERLAND**

Địa chỉ : Tầng 09, toà nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : Số 0108307903 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 02 tháng 06 năm 2018 và thay đổi, bổ sung từ thời điểm.

Người đại diện : **Nguyễn Xuân Lượng**

Chức vụ : Giám đốc

và

(2) **ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU** (sau đây gọi là “**KSS**”):

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KS** ký kết và thực hiện Hợp Đồng này với tư cách là Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu nhân danh và vì quyền lợi của những Người Sở Hữu Trái Phiếu

Địa chỉ : Tầng 1 và tầng 6, Tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Giấy phép thành lập và hoạt động : Số 42/UBCK-GPHĐKD do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp lần đầu ngày 28 tháng 12 năm 2006 và các Giấy phép điều chỉnh

Người đại diện : **Vũ Hiền Thảo**

Chức vụ : Giám đốc điều hành

Văn bản ủy quyền : Số [\*] ngày [\*] giữa Người đại diện theo pháp luật của KSS và bà Vũ Hiền Thảo

**CƠ SỞ KÝ KẾT:**

- (A) Tổ Chức Phát Hành và KSS đã ký kết Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu số 0904/HĐĐD/WDL-KSS ngày 09 tháng 04 năm 2021 (“**Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu**”) liên quan tới trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản bảo đảm, phát hành năm 2021, đáo hạn năm 2026 được Tổ Chức Phát Hành phát hành với tổng mệnh giá là 1.000.000.000.000 VND (Một nghìn tỷ đồng Việt Nam) (“**Trái Phiếu**”);
- (B) Tổ Chức Phát Hành có nhu cầu giảm dư nợ Trái Phiếu và liên quan tới việc mua lại trái phiếu trước hạn, Điều 23 của Nghị Định 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 quy định về việc chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế có quy định rằng trong

thời hạn 10 (mười) ngày trước ngày mua lại trái phiếu trước hạn, hoán đổi trái phiếu, doanh nghiệp phát hành phải công bố thông tin cho nhà đầu tư sở hữu trái phiếu về việc mua lại trước hạn;

- (C) Tổ Chức Phát Hành đã xin ý kiến của những người sở hữu Trái Phiếu vào ngày [\*] và dựa trên nghị quyết của những người sở hữu Trái Phiếu thông qua ngày [\*] việc (i) thay đổi quy định về thời gian gửi Thông Báo Mua Lại nêu tại Điều Khoản 9.3(b) của Điều Khoản Trái Phiếu và (ii) sửa đổi Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu để thể hiện nội dung nêu tại đoạn (i) trên.

**NAY, TẠI ĐÂY, CÁC BÊN THỎA THUẬN** như sau:

### **ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA VÀ GIẢI THÍCH**

- 1.1 Các thuật ngữ được định nghĩa trong Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu (như được sửa đổi bởi Thỏa Thuận này) (kể cả bằng cách dẫn chiếu đến văn kiện, tài liệu khác) sẽ có cùng nghĩa khi được sử dụng trong Thỏa Thuận này.
- 1.2 Thỏa Thuận này được diễn giải theo các nguyên tắc quy định tại Điều 1.2 Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu (như được sửa đổi bởi Thỏa Thuận này) với những thay đổi thích hợp cho phù hợp với văn cảnh.

### **ĐIỀU 2. SỬA ĐỔI HỢP ĐỒNG ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU**

Sửa đổi Điều Khoản 9.3 (b), Phụ lục 1, Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu như sau:

*“(b) Để thực hiện quyền mua lại, Tổ Chức Phát Hành phải (thông qua Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký) gửi thông báo bằng văn bản cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu và Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu về quyết định mua lại Trái Phiếu của mình (“Thông Báo Mua Lại”) trong thời hạn 10 (mười) ngày trước ngày dự kiến mua lại (“Ngày Mua Lại Theo Quyền Chọn”). Thông Báo Mua Lại sẽ có thông tin về tổng số Trái Phiếu sẽ được mua lại và Ngày Mua Lại Theo Quyền Chọn (ngày này phải là Ngày Làm Việc). Khi nhận được Thông Báo Mua Lại, Người Sở Hữu Trái Phiếu có nghĩa vụ bán lại Trái Phiếu của mình cho Tổ Chức Phát Hành theo Thông Báo Mua Lại đó.”*

### **ĐIỀU 3. CÁC QUY ĐỊNH KHÁC**

- 3.1 Thỏa Thuận này được điều chỉnh bởi và giải thích theo pháp luật Việt Nam.
- 3.2 Thỏa thuận này là một phần không tách rời của Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu.
- 3.3 Trong quá trình thực hiện Thỏa Thuận này, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau. Trong trường hợp không giải quyết được, thì bất kỳ bên nào đều có quyền khởi kiện để yêu cầu tòa án có thẩm quyền của Việt Nam giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật.
- 3.4 Thỏa Thuận này được lập thành 04 (bốn) bản tiếng Việt. Tổ Chức Phát Hành sẽ giữ 02 (hai) bản và KSS sẽ giữ 02 (hai) bản. Các bản có giá trị pháp lý ngang nhau.
- 3.5 Thỏa Thuận này có hiệu lực từ ngày ký.
- 3.6 Mỗi quy định trong Thỏa Thuận này và mỗi phần của nó là riêng rẽ và phân biệt so với các quy định khác. Nếu có bất kỳ quy định nào của Thỏa Thuận này là không có giá trị, không hợp pháp hoặc không có giá trị thì hành theo luật thì giá trị, tính hợp pháp và khả

năng thi hành của các quy định còn lại của Thỏa Thuận này sẽ không bị ảnh hưởng theo bất kỳ cách nào

- 3.7 Các bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Thỏa Thuận này.

*(Phần còn lại của trang này được chủ ý để trống. Chữ ký xuất hiện trong trang ký tiếp theo)*

**ĐỀ GHI NHẬN THỎA THUẬN CỦA CÁC BÊN**, các bên (thông qua người đại diện hợp pháp) đã ký kết Thỏa Thuận này vào ngày được nêu tại trang đầu tiên trên đây.

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN  
WONDERLAND** với tư cách là Tổ Chức  
Phát Hành

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KS**  
với tư cách là Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu

---

Họ tên: **Nguyễn Xuân Lượng**  
Chức vụ: Giám đốc

---

Họ tên: **Vũ Hiền Thảo**  
Chức vụ: Giám đốc Điều hành

