
Số: 03 /CV-WDL

Hà Nội, ngày 03 tháng 03 năm 2023

V/v: xin ý kiến về Tài Sản Bảo Đảm

Kính gửi: Công ty Cổ phần Chứng khoán KS (“KSS”) với tư cách Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm của Trái phiếu WDLCH2126001 và Bên Nhận Thẻ Chấp đối với Cổ Phần Ưu Đãi

Trước tiên, Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland (“**Tổ Chức Phát Hành**” hoặc “**WDL**”) 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), mã trái phiếu WDLCH2126001 (“**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.

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.

Bằng văn bản này, Tổ Chức Phát Hành đề nghị KSS với tư cách là Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm và Bên Nhận Thẻ Chấp đối với Cổ Phần Ưu Đãi chấp thuận các nội dung sau:

I. Nội dung 1: Điều chỉnh cổ tức cổ phần ưu đãi của Tổ Chức Phát Hành tại Công ty cổ phần đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh và Công ty cổ phần Kinh doanh Bất động sản Trường Minh

Tổ Chức Phát Hành nhận được đề xuất của Công ty cổ phần đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh (“**Đại Hưng Thịnh**”) và Công ty cổ phần Kinh doanh Bất động sản Trường Minh (“**Trường Minh**”) về việc giảm cổ tức ưu đãi đối với 17.000.000 cổ phần ưu đãi thuộc sở hữu của WDL do Đại Hưng Thịnh phát hành và 13.000.000 cổ phần ưu đãi thuộc sở hữu của WDL do Trường Minh phát hành (sau đây gọi chung là “**Cổ Phần Ưu Đãi**”).

Cổ Phần Ưu Đãi và mọi quyền, quyền lợi và lợi ích mà Tổ Chức Phát hành có, được hưởng theo hoặc đối với Cổ Phần Ưu Đãi đang là tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán Trái Phiếu của Tổ Chức Phát Hành theo (1) Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/HĐTC/WDL-KSS ký ngày 12 tháng 04 năm 2021 giữa Tổ Chức Phát Hành với tư cách là Bên Thế Chấp và KSS với tư



cách là Bên Nhận Thế Chấp và (2) Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/HĐTC/WDL-KSS ký ngày 12 tháng 04 năm 2021 giữa Tổ Chức Phát Hành với tư cách là Bên Thế Chấp và KSS với tư cách là Bên Nhận Thế Chấp (sau đây gọi chung là “**Hợp Đồng Thế Chấp**”);

Do đó, Tổ Chức Phát Hành xin ý kiến của KSS với tư cách là Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm và Bên Nhận Thế Chấp đối với Cổ Phần Ưu Đãi về việc chấp thuận điều chỉnh cổ tức ưu đãi của Cổ Phần Ưu Đãi và sửa đổi/bổ sung các Văn Kiện Trái Phiếu có liên quan (nếu cần thiết) trong trường hợp việc điều chỉnh cổ tức ưu đãi được chấp thuận.

Phương án điều chỉnh cổ tức ưu đãi của Cổ Phần Ưu Đãi như sau:

Cổ Phần Ưu Đãi	Trước thay đổi	Sau thay đổi
Cổ Phần Ưu Đãi do Trường Minh phát hành	Cổ định bằng 16%/năm mệnh giá Cổ Phần Ưu Đãi	Cổ định bằng 15%/năm mệnh giá Cổ Phần Ưu Đãi <i>(áp dụng đối với tất cả các kỳ tính cổ tức tính từ ngày 17/01/2022)</i>
Cổ Phần Ưu Đãi do Đại Hưng Thịnh phát hành	Cổ định bằng 16%/năm mệnh giá Cổ Phần Ưu Đãi	Cổ định bằng 15%/năm mệnh giá Cổ Phần Ưu Đãi <i>(áp dụng đối với tất cả các kỳ tính cổ tức tính từ ngày 17/01/2022)</i>

II. Nội dung 2: Rút bớt Tài Sản Bảo Đảm

Theo quy định tại Điều 4.1 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 rút Tài Sản Bảo Đảm nếu được Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận trước bằng văn bản.

Vì vậy, Tổ Chức Phát Hành đề nghị Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận việc rút bớt Tài Sản Bảo Đảm và một số nội dung khác có liên quan cụ thể như sau:

1. Rút Tài Sản Bảo Đảm:

Tài Sản Bảo Đảm được rút bớt là 8.000.000 cổ phần ưu đãi cổ tức thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành tại Trường Minh và 12.000.000 cổ phần ưu đãi cổ tức thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành tại Đại Hưng Thịnh.

Tài Sản Bảo Đảm trước và sau khi rút như sau:

(a) Tài sản bảo đảm trước khi rút:

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

(b) Tài Sản Bảo Đảm sau khi rút:

- 5.000.000 cổ phần ưu đãi cổ tức thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành tại Trường Minh cùng toàn bộ quyền, quyền lợi hoặc lợi ích liên quan đến số cổ phần này;
- 5.000.000 cổ phần ưu đãi cổ tức thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành tại Đại Hưng Thịnh cùng toàn bộ quyền, quyền lợi hoặc lợi ích liên quan đến số cổ phần này;
- Quyền tài sản dự án Khu dân cư và Thương mại dịch vụ Phường Quảng Phú, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

2. Thời điểm dự kiến rút tài sản bảo đảm như nêu tại Mục II.1: Tháng 03/2023

3. 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 và các tổ chức, cá nhân liên quan sẽ sửa đổi, bổ sung các Văn Kiện Trái Phiếu hiện hữu và/hoặc ký thêm các Văn Kiện Trái Phiếu (nếu cần thiết) để ghi nhận việc rút Tài Sản Bảo Đảm như nêu trên.

Kính đề nghị KSS với tư cách là Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm và Bên Nhận Thế Chấp đối với Cổ Phần Ưu Đãi chấp thuận các nội dung được đề cập bên trên và thực hiện các công việc có liên quan theo quy định trong các Văn Kiện Trái Phiếu có liên quan.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VP

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



GIÁM ĐỐC
Nguyễn Xuân Lương

