

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 09 tháng 06 năm 2023

NGHỊ QUYẾT NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU
TRÁI PHIẾU CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG
NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG

Căn cứ:

- Công văn số 26/2023/CV-SCG ngày 23/05/2023 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG về việc yêu cầu lấy ý kiến bằng văn bản để xin ý kiến người sở hữu trái phiếu;
- Phiếu lấy ý kiến được gửi cho Người Sở Hữu Trái Phiếu vào ngày 30/05/2023;
- Biên bản kiểm phiếu lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG bằng văn bản ngày 09 tháng 06 năm 2023.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1: Thông qua việc Sửa đổi, bổ sung một số nội dung được quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu, Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm và Văn Kiện Bảo Đảm Ban Đầu của trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG phát hành riêng lẻ ngày 31 tháng 12 năm 2020 và đáo hạn ngày 31 tháng 12 năm 2023 mã trái phiếu SCGCH2023001 (“**Trái Phiếu**”), cụ thể như sau:

- (i) Sửa đổi, bổ sung một số nội dung được quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu, chi tiết theo Phụ lục 1 (“**Phụ lục 1**”) đính kèm văn bản này. Các Điều Khoản Trái Phiếu được điều chỉnh bao gồm cả thay đổi về Ngày Đáo Hạn và kỳ hạn của Trái Phiếu cụ thể như sau:

STT	Nội dung điều chỉnh	Trước điều chỉnh	Sau điều chỉnh
1.	Ngày Đáo Hạn	31/12/2023	31/12/2025
2.	Kỳ hạn	36 (ba mươi sáu) tháng	60 (sáu mươi) tháng

- (ii) Sửa đổi, bổ sung một số nội dung được quy định tại Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm, chi tiết theo Phụ lục 2 (“**Phụ lục 2**”) đính kèm văn bản này.
- (iii) Sửa đổi, bổ sung một số nội dung được quy định tại Văn Kiện Bảo Đảm Ban Đầu, chi tiết theo phụ lục 3 (“**Phụ lục 3**”) đính kèm văn bản này.
- (iv) Các Văn Kiện Trái Phiếu sẽ được sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với các nội dung sửa đổi, bổ sung nêu tại Mục (i), Mục (ii) và Mục (iii) nêu trên.

Điều 2: Điều khoản thi hành

- Nghị quyết này đã được Người Sở Hữu Trái Phiếu thông qua và có hiệu lực từ thời điểm lập Biên bản kiểm phiếu, là ngày 09 tháng 06 năm 2023.
- Các bên có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nơi nhận:

- Những Người Sở Hữu Trái Phiếu;
- Tổ Chức Phát Hành;
- Bản gốc lưu tại Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký.

CÔNG TY TNHH SIPT

Với tư cách Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu



**NGÔ VĂN HUNG
TỔNG GIÁM ĐỐC**

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG

Với tư cách Tổ Chức Phát Hành



**BÙI VĂN TƯ
TỔNG GIÁM ĐỐC**

PHU LUC 1

CÁC ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN TRÁI PHIẾU

Dưới đây là các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu (được định nghĩa dưới đây) với một số nội dung cơ bản sẽ được ghi nhận trên Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu (định nghĩa dưới đây).

1. Các Quy Định Chung

- 1.1 Các điều khoản và điều kiện này ("**Các Điều Kiện Trái Phiếu**") điều chỉnh trái phiếu phát hành riêng lẻ với tổng mệnh giá tối đa 1.500.000.000.000 VND (Một nghìn năm trăm tỷ Đồng) ("**Trái Phiếu**") do Công ty Cổ phần Xây dựng SCG, nay là Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG ("**Tổ Chức Phát Hành**") phát hành theo phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ được phê duyệt theo Nghị Quyết số 3007/2020/NQ-ĐHĐCD/SCG ngày 30 tháng 07 năm 2020 của Đại Hội Đồng Cổ đông của Tổ Chức Phát Hành ("**Phương Án Phát Hành**"). Các thuật ngữ viết hoa khi được sử dụng trong Các Điều Kiện Trái Phiếu này có nghĩa như được quy định tại Điều Kiện 1.7.
- 1.2 Trái Phiếu được tạo lập trên cơ sở hợp đồng đại diện người sở hữu trái phiếu số 301220/HĐDD/SCG ký giữa Tổ Chức Phát Hành và Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology, nay là Công ty TNHH SIPT ("**SIPT**") với tư cách là tổ chức đại diện cho quyền lợi của tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu ("**Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu**") vào ngày 30 tháng 12 năm 2020 ("**Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu**"). Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và vai trò Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ tồn tại và duy trì cho đến khi không còn Trái Phiếu đang lưu hành nào. Việc thay thế Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu (nếu có) sẽ được thực hiện theo quy định của Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu. Các Điều Kiện Trái Phiếu này là một phần của Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu.
- 1.3 Chừng nào còn Trái Phiếu đang lưu hành, Tổ Chức Phát Hành phải chỉ định một tổ chức thực hiện đồng thời vai trò đại lý đăng ký và đại lý lưu ký đối với Trái Phiếu (gọi chung là "**Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký**") để đăng ký và lưu ký Trái Phiếu phù hợp với quy định của pháp luật. Căn cứ hợp đồng đại lý đăng ký và lưu ký số 301220/HĐDLLK/SCG-VPS ngày 30 tháng 12 năm 2020 được ký giữa Tổ Chức Phát Hành và VPS ("**Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký**"), Tổ Chức Phát Hành chỉ định VPS làm Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký ban đầu. Ngày 27 tháng 10 năm 2022, Tổ Chức Phát Hành và KSS ký kết Thỏa Thuận Tham Gia số 01/TTTG/DLLK/SCG-KSS, theo đó, kể từ ngày 01 tháng 12 năm 2022, KSS trở thành Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký thay cho VPS. Việc thay thế Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký (nếu có) sẽ theo quy định của Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký.
- 1.4 Nghĩa vụ thanh toán của Tổ Chức Phát Hành theo Trái Phiếu được bảo đảm bởi các Tài Sản Bảo Đảm theo quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu này và các Văn Kiện Bảo Đảm. Chừng nào còn Trái Phiếu lưu hành, Tổ Chức Phát Hành phải chỉ định một hoặc một số tổ chức làm đại diện cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu trong việc nhận, quản

lý Tài Sản Bảo Đảm và bảo vệ quyền lợi của những Người Sở Hữu Trái Phiếu liên quan đến việc bảo đảm cho Trái Phiếu (**“Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm”**). Căn cứ hợp đồng quản lý tài sản bảo đảm số 301220/HĐQLTS/SCG ngày 30 tháng 12 năm 2020 được ký giữa Tổ Chức Phát Hành, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, Bên Bảo Đảm và VPS (**“Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm”**), Tổ Chức Phát Hành lựa chọn VPS làm Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm ban đầu để quản lý Tài Sản Bảo Đảm không phải là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Khi cần thiết, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền chỉ định một tổ chức có năng lực làm Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm nhằm quản lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có). Ngày 28 tháng 10 năm 2022, Tổ Chức Phát Hành, KSS, VPS và SIPT đã ký Thỏa Thuận Tham Gia số 01/TTTG/ĐLQLTSBD, theo đó, kể từ ngày 01 tháng 12 năm 2022, KSS trở thành Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm thay cho VPS. Việc bổ sung hoặc thay thế Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm (nếu có) sẽ được thực hiện theo quy định của Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm.

- 1.5 Các Điều Khoản Trái Phiếu này, cùng với các quy định có liên quan của các Văn Khoản Trái Phiếu, quy định các quyền và nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành, Người Sở Hữu Trái Phiếu và các bên liên quan khác đối với Trái Phiếu. Các Văn Khoản Trái Phiếu được lưu giữ tại địa chỉ đăng ký của Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký và Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu để Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể nghiên cứu, xem xét hoặc sao chụp hợp lệ.
- 1.6 Bằng việc mua Trái Phiếu hoặc nhận chuyển giao quyền sở hữu Trái Phiếu theo hình thức khác, mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu (i) chấp nhận việc chỉ định SIPT làm Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu (ii) chấp nhận việc chỉ định VPS làm Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm ban đầu (iii) đồng ý ủy quyền cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm để, nhân danh Người Sở Hữu Trái Phiếu, ký kết các Văn Khoản Trái Phiếu mà bên đó là một bên và thực hiện các quyền và nhiệm vụ được quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu này và các Văn Khoản Trái Phiếu có liên quan, (iv) được xem là đã nghiên cứu và chấp thuận toàn bộ nội dung của Các Điều Khoản Trái Phiếu này và các Văn Khoản Trái Phiếu khác và (v) có các quyền, lợi ích và nghĩa vụ gắn với Người Sở Hữu Trái Phiếu trong Các Điều Khoản Trái Phiếu này và các Văn Khoản Trái Phiếu khác.
- 1.7 Trong Các Điều Khoản Trái Phiếu này, các từ ngữ dưới đây sẽ có nghĩa như sau:

“Bản Công Bố Thông Tin” có nghĩa là bản công bố thông tin ngày 28 tháng 12 năm 2020 (được sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm) được Tổ Chức Phát Hành công bố nhằm phát hành Trái Phiếu.

“Bên Bảo Đảm” có nghĩa là bất kỳ tổ chức/cá nhân nào sử dụng Tài Sản Bảo Đảm để bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán của Tổ Chức Phát Hành theo Trái Phiếu và được quy định tại các Văn Khoản Bảo Đảm liên quan.

“Biện Pháp Bảo Đảm” có nghĩa là bất kỳ biện pháp thực hiện nghĩa vụ dân sự nào được quy định tại Điều 292 của Bộ Luật Dân Sự.

“Bộ Luật Dân Sự” có nghĩa là Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 được Quốc hội Việt Nam thông qua ngày 24 tháng 11 năm 2015.

“Các Điều Kiện Trái Phiếu” có nghĩa như được quy định tại Điều Kiện 1.1.

“Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu” có nghĩa như được quy định tại Điều Kiện 1.2.

“Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký” có nghĩa như được quy định tại Điều Kiện 1.3.

“Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm” có nghĩa như được quy định tại Điều Kiện 1.4.

“Đồng” hay **“VND”** có nghĩa là loại tiền tệ hợp pháp của Việt Nam.

“Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu” có nghĩa là chứng chỉ ghi nhận và bằng chứng pháp lý hợp pháp về việc sở hữu Trái Phiếu của Người Sở Hữu Trái Phiếu có liên quan.

“Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký” có nghĩa như được quy định tại Điều Kiện 1.3.

“Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm” có nghĩa như được quy định tại Điều Kiện 1.4.

“Kỳ Tính Lãi” có nghĩa là mỗi giai đoạn kéo dài 03 (ba) tháng liên tục tính từ và bao gồm ngày phát hành Trái Phiếu cho đến nhưng không bao gồm Ngày Đáo Hạn hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn (để tránh nhầm lẫn, ngày kết thúc một Kỳ Tính Lãi cũng là ngày bắt đầu của Kỳ Tính Lãi tiếp theo).

“KSS” có nghĩa là Công ty Cổ phần Chứng khoán KS, một công ty chứng khoán được thành lập theo Giấy phép thành lập và hoạt động số 42/UBCK-GPHĐKD do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 28 tháng 12 năm 2006 (và các lần sửa đổi, bổ sung).

“Lãi Suất” có nghĩa như được quy định tại Điều Kiện 7.1.

“Ngày Đáo Hạn” có nghĩa như được quy định tại Điều Kiện 3.2.

“Ngày Đăng Ký Cuối Cùng”, liên quan đến việc chốt danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu được hưởng quyền hoặc thực hiện nghĩa vụ theo Trái Phiếu (kể cả khi Tổ Chức Phát Hành mua lại Trái Phiếu), có nghĩa là:

- (a) Ngày Làm Việc thứ 7 (bảy) trước ngày đến hạn thanh toán hoặc ngày thực hiện quyền khác có liên quan (áp dụng cho việc thanh toán và các trường hợp thực hiện quyền hoặc nghĩa vụ khác theo Trái Phiếu mà không phải là tham dự hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc cho ý kiến bằng văn bản của Người Sở Hữu Trái Phiếu); hoặc
- (b) Ngày Làm Việc được Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký thông báo theo Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký nhằm triệu tập hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc lấy ý kiến bằng văn bản của Người Sở Hữu Trái Phiếu.

“Ngày Làm Việc” có nghĩa là bất kỳ ngày nào mà không phải là Thứ bảy, Chủ nhật hoặc một ngày nghỉ lễ (kể cả nghỉ bù) tại Việt Nam.

“Ngày Mua Lại Trước Hạn” có nghĩa như được quy định tại Điều Kiện 9.2(c).

“Ngày Phát Hành” có nghĩa như được quy định tại Điều Kiện 3.2.

“Ngày Thanh Toán Cuối Cùng” có nghĩa như được quy định tại Điều Kiện 10.2.

“Ngày Thanh Toán Lãi” có nghĩa là ngày cuối cùng của mỗi Kỳ Tính Lãi.

“Ngày Xác Định Lãi Suất” có nghĩa như được quy định tại Điều Khoản 7.1.

“Người Sở Hữu Trái Phiếu”, đối với bất kỳ Trái Phiếu nào, có nghĩa là tổ chức/cá nhân được đăng ký là người sở hữu Trái Phiếu đó trong Sổ Đăng Ký.

“Phương Án Phát Hành” có nghĩa như được quy định tại Điều Khoản 1.1.

“Quyết Định Yêu Cầu Mua Lại Trước Hạn” có nghĩa như được quy định tại Điều Khoản 10.2(b)(i).

“Sổ Đăng Ký” có nghĩa là sổ đăng ký Người Sở Hữu Trái Phiếu, là bằng chứng xác nhận quyền sở hữu hợp pháp của mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu đối với số Trái Phiếu ghi nhận thuộc sở hữu của Người Sở Hữu Trái Phiếu trong đó.

“Sunshine Homes” có nghĩa là Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes (tên cũ: Công ty Cổ phần Sunshine Homes), một doanh nghiệp có giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0107069847 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 28 tháng 10 năm 2015 (được sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm) và có địa chỉ trụ sở chính tại Tầng 10, toà nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

“Sự Kiện Vi Phạm” có nghĩa như được quy định tại Điều Khoản 10.1.

“Tài Sản Bảo Đảm” có nghĩa như được quy định tại Điều Khoản 5.2.

“Thông Báo Yêu Cầu Mua Lại Trái Phiếu” có nghĩa như được quy định tại Điều Khoản 10.2(a)(i).

“Thời Điểm Khóa Sổ” có nghĩa là thời điểm 18:00 giờ (giờ Việt Nam) của Ngày Đăng Ký Cuối Cùng có liên quan.

“Tổ Chức Phát Hành” có nghĩa như được quy định tại Điều Khoản 1.1.

“Trái Phiếu” có nghĩa như được quy định tại Điều Khoản 1.1.

“Trái Phiếu Đến Hạn” có nghĩa như được quy định tại Điều Khoản 10.1.

“Trái Phiếu Chưa Đến Hạn” có nghĩa như được quy định tại Điều Khoản 10.1.

“Vấn Đề Loại Trừ” có nghĩa là bất kỳ vấn đề nào dưới đây:

- (a) điều chỉnh Lãi Suất;
- (b) thay đổi loại tiền tệ thanh toán đối với Trái Phiếu;
- (c) thay đổi điều kiện tổ chức hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hợp lệ;
- (d) thay đổi tỷ lệ chấp thuận cần thiết để thông qua nghị quyết của những Người Sở Hữu Trái Phiếu;
- (e) thông qua Quyết Định Yêu Cầu Mua Lại Trước Hạn; hoặc
- (f) sửa đổi định nghĩa Vấn Đề Loại Trừ.

“Văn Kiện Bảo Đảm” có nghĩa như được quy định tại Điều Khoản 5.3.

“Văn Kiện Trái Phiếu” có nghĩa là mỗi trong số các văn kiện sau:

- (a) Các Điều Kiện Trái Phiếu;
- (b) Các Văn Kiện Bảo Đảm;
- (c) Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu; và
- (d) Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký;
- (e) bất kỳ văn kiện nào được Tổ Chức Phát Hành và Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận là một Văn Kiện Trái Phiếu.

“VPS” có nghĩa là Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS, một công ty chứng khoán được thành lập theo giấy phép thành lập và hoạt động số 120/GP-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp lần đầu ngày 08 tháng 12 năm 2015 (được sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm).

2. Tính Chất Trái Phiếu

Trái Phiếu là trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có bảo đảm bằng tài sản. Trái Phiếu xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp của Tổ Chức Phát Hành. Nếu khi xử lý Tài Sản Bảo Đảm còn tồn đọng nghĩa vụ thanh toán của Tổ Chức Phát Hành theo Trái Phiếu do số tiền thu được từ việc xử lý không đủ thì phần nghĩa vụ còn tồn đọng đó sẽ có thứ tự thanh toán ít nhất ngang bằng với các nghĩa vụ chung, không phải là nợ thứ cấp và không có bảo đảm hiện tại hoặc tương lai khác của Tổ Chức Phát Hành (trừ các trường hợp ưu tiên thanh toán bắt buộc theo pháp luật có liên quan của Việt Nam). Các Trái Phiếu có các quyền, lợi ích ngang nhau và không Trái Phiếu nào có bất kỳ quyền ưu tiên nào so với bất kỳ Trái Phiếu nào khác vì bất kỳ lý do nào, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Loại Hình Và Thời Hạn

3.1 Trái Phiếu được phát hành riêng lẻ và duy trì dưới hình thức bút toán ghi sổ với mệnh giá mỗi Trái Phiếu là 100.000 VND (*Một trăm nghìn Đồng*)/Trái Phiếu. Số lượng Trái Phiếu được phát hành là 15.000.000 (*Mười lăm triệu*) Trái Phiếu.

3.2 Thời hạn của Trái Phiếu sẽ bắt đầu từ ngày 31 tháng 12 năm 2020 (“**Ngày Phát Hành**”) và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 (“**Ngày Đáo Hạn**”).

4. Sổ Đăng Ký, Quyền Sở Hữu Và Chuyển Nhượng Trái Phiếu

4.1 Sổ Đăng Ký

Theo ủy quyền của Tổ Chức Phát Hành, Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký sẽ lập, duy trì và lưu giữ Sổ Đăng Ký theo quy định của Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký từ Ngày Phát Hành đến khi toàn bộ Trái Phiếu được mua lại và hủy bỏ. Sổ Đăng Ký phải thể hiện các nội dung chính sau đây:

- (a) Tên, địa chỉ trụ sở chính và mã số doanh nghiệp của Tổ Chức Phát Hành;
- (b) Các thông tin chính về Trái Phiếu gồm tổng số Trái Phiếu đã được phát hành, tổng số Trái Phiếu đang lưu hành, Ngày Phát Hành, Ngày Đáo Hạn, thời hạn, mệnh giá, lãi suất, phương thức thanh toán lãi và gốc;

- (c) Tên, địa chỉ, thông tin chi tiết (bao gồm số, nơi cấp, ngày cấp) của Chứng minh thư nhân dân/Thẻ căn cước công dân/ Hộ chiếu/Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đầu tư/Giấy phép thành lập (hoặc các giấy tờ tương đương) của Người Sở Hữu Trái Phiếu;
- (d) Tổng mệnh giá Trái Phiếu và tổng số Trái Phiếu do từng Người Sở Hữu Trái Phiếu nắm giữ; và
- (e) Chi tiết về tài khoản ngân hàng của từng Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ được dùng để nhận các khoản thanh toán tiền lãi và tiền gốc Trái Phiếu.

4.2 Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu

Thay mặt Tổ Chức Phát Hành, Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký sẽ cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu cho từng Người Sở Hữu Trái Phiếu liên quan tới số Trái Phiếu mà người đó nắm giữ nếu có yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu. Mỗi Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu đó sẽ được đánh số thứ tự với mã số nhận dạng riêng biệt và số nhận dạng đó sẽ được ghi trong Sổ Đăng Ký. Việc cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu sẽ theo quy định cụ thể của Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký.

4.3 Quyền Sở Hữu

Mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ được coi là chủ sở hữu tuyệt đối của Trái Phiếu được đăng ký dưới tên của người đó trong Sổ Đăng Ký về mọi phương diện và sẽ có quyền nhận tất cả các khoản thanh toán, thông báo, báo cáo và được hưởng các quyền khác liên quan đến Trái Phiếu đó. Quyền sở hữu đối với Trái Phiếu sẽ chỉ được chuyển giao sau khi hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng được quy định tại Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký và hoàn thành việc đăng ký các thông tin về bên nhận chuyển nhượng vào Sổ Đăng Ký.

4.4 Chuyển Nhượng

- (a) Trái Phiếu được tự do chuyển nhượng miễn là tại bất kỳ thời điểm nào trong khoảng 12 (mười hai) tháng đầu của thời hạn Trái Phiếu, tổng số Người Sở Hữu Trái Phiếu (không tính Người Sở Hữu Trái Phiếu là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp) không được vượt quá 100 (một trăm).
- (b) Việc chuyển nhượng Trái Phiếu phải được đăng ký trong Sổ Đăng Ký theo thủ tục quy định tại Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký. Các bên có liên quan phải thanh toán phí chuyển nhượng cho Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký theo mức phí do bên này ấn định. Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký phải từ chối đăng ký chuyển nhượng Trái Phiếu (và thông báo cho các bên liên quan biết) nếu việc chuyển nhượng dẫn đến vi phạm giới hạn 100 (một trăm) Người Sở Hữu Trái Phiếu nêu trên.
- (c) Việc chuyển nhượng Trái Phiếu có hiệu lực đối với và ràng buộc Tổ Chức Phát Hành và các bên có liên quan tại thời điểm thông tin về bên nhận chuyển nhượng và quyền sở hữu Trái Phiếu có liên quan của bên nhận chuyển nhượng được ghi nhận trong Sổ Đăng Ký. Bên nhận chuyển nhượng trở thành Người Sở Hữu Trái Phiếu đối với Trái Phiếu nhận chuyển nhượng ngay khi việc sở hữu của bên đó đối với Trái Phiếu được ghi nhận trong Sổ Đăng Ký không phụ thuộc vào việc bên đó

đã được cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu hay chưa. Mặc dù vậy, quyền của bên nhận chuyển nhượng với tư cách là Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ chịu sự ràng buộc bởi quy định về Ngày Đăng Ký Cuối Cùng và Thời Điểm Khóa Sổ trong Các Điều Khoản Trái Phiếu này.

- (d) Nếu có yêu cầu, Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký sẽ cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu mới cho bên nhận chuyển nhượng và bên chuyển nhượng (nếu bên chuyển nhượng chỉ chuyển nhượng một phần số Trái Phiếu sở hữu) bằng cách giao tại địa chỉ đăng ký của Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký hoặc, nếu được yêu cầu, gửi đến địa chỉ tương ứng của (các) bên đó theo phương thức quy định tại Điều Khoản 13.1. Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký sẽ có toàn quyền hủy hoặc đóng dấu hoặc ghi ký hiệu “ĐÃ THU HỒI VÀ HẾT HIỆU LỰC” trên Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu cũ của bên chuyển nhượng. Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu khi bị hủy hoặc đóng dấu/ghi ký hiệu như vậy sẽ chấm dứt hiệu lực và không được cấp lại.
- (e) Khi được sử dụng trong Các Điều Khoản Trái Phiếu này, “**chuyển nhượng**” gồm cả việc bán, chuyển nhượng hay thay đổi quyền sở hữu Trái Phiếu theo hình thức khác quy định trong Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký và/hoặc theo quy định của pháp luật.

5. **Bảo Đảm Cho Trái Phiếu**

Nghĩa vụ thanh toán tiền gốc, lãi, lãi phạt và các khoản phát sinh khác từ Trái Phiếu của Tổ Chức Phát Hành được bảo đảm theo các Văn Kiện Bảo Đảm với những nội dung cơ bản dưới đây (phụ thuộc vào việc sửa đổi (nếu có) của bất kỳ Văn Kiện Bảo Đảm nào phù hợp với các quy định của các văn bản đó tại từng thời điểm):

5.1 Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm

Nghĩa vụ được bảo đảm theo Trái Phiếu (“**Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm**”) là toàn bộ nghĩa vụ thanh toán của Tổ Chức Phát Hành theo Trái Phiếu (gồm cả gốc, lãi (dù trong hạn hay quá hạn), tiền phạt lãi quá hạn).

5.2 Tài Sản Bảo Đảm

Tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu (“**Tài Sản Bảo Đảm**”) là toàn bộ tài sản bảo đảm ban đầu được quy định tại các Văn Kiện Bảo Đảm và các tài sản bảo đảm khác sẽ được sử dụng để bảo đảm cho Trái Phiếu. Việc duy trì giá trị Tài Sản Bảo Đảm, rút, thay thế hay bổ sung Tài Sản Bảo Đảm sẽ theo quy định của các Văn Kiện Bảo Đảm.

5.3 Biện Pháp Bảo Đảm

Các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành theo hoặc liên quan đến Trái Phiếu được bảo đảm bởi các Biện Pháp Bảo Đảm theo các hợp đồng, thỏa thuận dưới đây (gọi chung là “**Văn Kiện Bảo Đảm**”):

- (a) Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm;
- (b) Hợp đồng thế chấp tài sản số 301220/HĐTCCP/SCG-SSG ký ngày 30 tháng 12 năm 2020 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine với tư cách là bên thế chấp, VPS với tư cách là bên nhận thế chấp (hành động nhân danh và vì lợi ích của những

Người Sở Hữu Trái Phiếu) và Tổ Chức Phát Hành với tư cách là bên có nghĩa vụ liên quan đến 255 (hai trăm năm mươi lăm) triệu cổ phần tại Sunshine Homes; Phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản số 10/PLHĐTCCP/SCG-SSG ký ngày 30 tháng 11 năm 2022 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine với tư cách là bên thế chấp, VPS với tư cách là bên nhận thế chấp ban đầu, KSS với tư cách là bên nhận thế chấp thay thế (hành động nhân danh và vì lợi ích của những Người Sở Hữu Trái Phiếu) và Tổ Chức Phát Hành với tư cách là bên có nghĩa vụ liên quan đến cổ phần tại Sunshine Homes kể trên; và

- (c) Hợp đồng thế chấp tài sản số 301220/HĐTCCP/SCG-ĐVT ký ngày 30 tháng 12 năm 2020 giữa Đỗ Văn Trường với tư cách là bên thế chấp, VPS với tư cách là bên nhận thế chấp (hành động nhân danh và vì lợi ích của những Người Sở Hữu Trái Phiếu) và Tổ Chức Phát Hành với tư cách là bên có nghĩa vụ liên quan đến 15 (mười lăm) triệu cổ phần tại Sunshine Homes; Phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản số 09/PLHĐTCCP/SCG-ĐVT ký ngày 30 tháng 11 năm 2022 giữa ông Đỗ Văn Trường với tư cách là bên thế chấp, VPS với tư cách là bên nhận thế chấp ban đầu, KSS với tư cách là bên nhận thế chấp thay thế (hành động nhân danh và vì lợi ích của những Người Sở Hữu Trái Phiếu) và Tổ Chức Phát Hành với tư cách là bên có nghĩa vụ liên quan đến cổ phần tại Sunshine Homes kể trên; và
- (d) Hợp đồng thế chấp tài sản số 301220/HĐTCCP/SCG-ĐTĐ ký ngày 30 tháng 12 năm 2020 giữa bà Đỗ Thị Định với tư cách là bên thế chấp, VPS với tư cách là bên nhận thế chấp (hành động nhân danh và vì lợi ích của những Người Sở Hữu Trái Phiếu) và Tổ Chức Phát Hành với tư cách là bên có nghĩa vụ liên quan đến 30 (ba mươi) triệu cổ phần tại Sunshine Homes; Phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản số 08/PLHĐTCCP/SCG-ĐTĐ ký ngày 30 tháng 11 năm 2022 giữa bà Đỗ Thị Định với tư cách là bên thế chấp, VPS với tư cách là bên nhận thế chấp ban đầu, KSS với tư cách là bên nhận thế chấp thay thế (hành động nhân danh và vì lợi ích của những Người Sở Hữu Trái Phiếu) và Tổ Chức Phát Hành với tư cách là bên có nghĩa vụ liên quan đến cổ phần tại Sunshine Homes kể trên; và
- (e) Tất cả hợp đồng, thỏa thuận bảo đảm khác được ký kết nhằm mục đích bảo đảm cho Trái Phiếu với điều kiện là việc ký kết và nội dung của các hợp đồng, thỏa thuận đó phải được Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận;
- (f) Tất cả hợp đồng, thỏa thuận, xác nhận hoặc tài liệu thuộc loại khác được đề cập hoặc dự kiến phải được ký kết trong bất kỳ văn kiện nào nêu trong các đoạn từ (a) đến (e) trên đây nhằm thực hiện hay vì mục đích của văn kiện đó; và
- (g) Tất cả văn bản, thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế của bất kỳ văn kiện nào trong các đoạn từ (a) đến (f) trên đây.

5.4 Xử Lý Tài Sản Bảo Đảm

Nếu một, một số hoặc toàn bộ Trái Phiếu đáo hạn hoặc bị tuyên bố đến hạn và phải được Tổ Chức Phát Hành mua lại theo Các Điều Khoản Trái Phiếu này mà Tổ Chức Phát Hành không mua lại một, một số hoặc toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành vào Ngày Đáo Hạn hoặc chậm nhất vào Ngày Thanh Toán Cuối Cùng (trừ trường hợp việc mua lại Trái Phiếu

bị hủy bỏ theo quy định tại đoạn (ii) của Điều Khoản 10.2(a) hoặc đoạn (ii) của Điều Khoản 10.2(b) hoặc đoạn (iii) của Điều Khoản 10.2 (c)) thì Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm có quyền xử lý Tài Sản Bảo Đảm thuộc trách nhiệm quản lý của mình theo quy định của các Văn Kiện Bảo Đảm có liên quan. Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm cũng có quyền xử lý Tài Sản Bảo Đảm thuộc phần quản lý của mình trong các sự kiện khác quy định tại Văn Kiện Bảo Đảm có liên quan.

6. Cam Đoan Và Bảo Đảm; Cam Kết

6.1. Cam Đoan Và Bảo Đảm

Tổ Chức Phát Hành cam đoan và bảo đảm rằng các khẳng định sau là trung thực, chính xác và không gây nhầm lẫn vào bất kỳ ngày nào trong khi còn bất kỳ Trái Phiếu nào đang lưu hành:

- (a) Tổ Chức Phát Hành có đầy đủ quyền, quyền hạn, thẩm quyền và đã thực hiện các thủ tục và có các chấp thuận nội bộ cần thiết để phát hành Trái Phiếu và thực hiện các nghĩa vụ theo Trái Phiếu.
- (b) Trái Phiếu, khi được phát hành, sẽ xác lập các nghĩa vụ hợp pháp, có hiệu lực, có giá trị ràng buộc và có thể thi hành đối với Tổ Chức Phát Hành theo các Văn Kiện Trái Phiếu.
- (c) Việc Tổ Chức Phát Hành phát hành Trái Phiếu sẽ không (i) vi phạm bất kỳ điều lệ, các quy chế, quy định nội bộ đang có hiệu lực của Tổ Chức Phát Hành, (ii) vi phạm hoặc dẫn đến vi phạm các quy định của pháp luật có liên quan đang áp dụng tại Ngày Phát Hành, hoặc (iii) vi phạm bất kỳ hợp đồng hay thỏa thuận nào mà Tổ Chức Phát Hành là một bên.
- (d) Tổ Chức Phát Hành đã xin được mọi chấp thuận cần thiết để phát hành Trái Phiếu và thực hiện các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành theo các Văn Kiện Trái Phiếu.
- (e) Khi phát hành Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng đầy đủ các điều kiện, yêu cầu và quy định của pháp luật hiện hành.
- (f) Mục đích phát hành Trái Phiếu là phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

6.2. Cung Cấp Báo Cáo Tài Chính

Tổ Chức Phát Hành (thông qua Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu) sẽ cung cấp cho tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu (nếu có yêu cầu):

- (a) ngay khi có nhưng trong mọi trường hợp không muộn hơn 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày kết thúc mỗi năm tài chính của Tổ Chức Phát Hành, báo cáo tài chính đã được kiểm toán hoặc được phê duyệt bởi cấp có thẩm quyền của Tổ Chức Phát Hành cho năm tài chính đó; và
- (b) ngay khi có nhưng trong mọi trường hợp không muộn hơn 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày kết thúc mỗi 6 (sáu) tháng, báo cáo tài chính đã được soát xét hoặc được phê duyệt bởi cấp có thẩm quyền của Tổ Chức Phát Hành cho kỳ đó.

6.3. Cam Kết

- (a) Tổ Chức Phát Hành sẽ thanh toán đầy đủ và đúng hạn gốc và lãi của Trái Phiếu và các khoản thanh toán khác theo Trái Phiếu khi đến hạn theo quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu và các Văn Kiện Trái Phiếu. Tổ Chức Phát Hành cũng cam kết tuân thủ các nghĩa vụ và thỏa thuận khác của mình trong Các Điều Kiện Trái Phiếu và các Văn Kiện Trái Phiếu.
- (b) Tổ Chức Phát Hành cam kết sử dụng tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu cho mục đích đã công bố tại Phương Án Phát Hành và Bản Công Bố Thông Tin.
- (c) Tổ Chức Phát Hành phải bảo đảm rằng trừ trường hợp được những Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận, Tổ Chức Phát Hành sẽ không giải thể hay tham gia giao dịch sáp nhập, chia, tách hoặc hợp nhất hay tổ chức lại doanh nghiệp theo hình thức khác nào mà dẫn đến việc Tổ Chức Phát Hành bị chấm dứt tồn tại.
- (d) Ngay sau khi Tổ Chức Phát Hành biết được một sự kiện có khả năng hoặc thực tế đã xảy ra mà có thể dẫn đến một Sự Kiện Vi Phạm (như được định nghĩa dưới đây) thì Tổ Chức Phát Hành phải gửi thông báo (thông qua Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký) cho tất cả những Người Sở Hữu Trái Phiếu, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Bên Bảo Đảm với các chi tiết cụ thể về sự kiện đó.
- (e) Tổ Chức Phát Hành cam kết và đảm bảo rằng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu được quyền giám sát việc Tổ Chức Phát Hành tuân thủ các cam kết về phát hành Trái Phiếu, bao gồm cả việc giám sát Tổ Chức Phát Hành sử dụng tiền thu từ phát hành Trái Phiếu theo đúng mục đích đã nêu trong Phương Án Phát Hành và trong Bản Công Bố Thông Tin.

7. Lãi

7.1. Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi với lãi suất ("**Lãi Suất**") như sau :

- Lãi suất của 4 (bốn) Kỳ Tính Lãi đầu tiên: 11%/năm
- Lãi suất các Kỳ Tính Lãi tiếp theo: bằng tổng của (i) 4%/năm và (ii) Lãi Suất Tham Chiếu. Trong đó:

“**Lãi Suất Tham Chiếu**” có nghĩa là trung bình cộng lãi suất tiết kiệm cao nhất của ba Ngân Hàng Tham Chiếu dành cho khách hàng cá nhân bằng Đồng Việt Nam, trả lãi cuối kỳ, kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) được công bố tại Ngày Xác Định Lãi Suất.

“**Ngân Hàng Tham Chiếu**” có nghĩa là mỗi trong số các ngân hàng sau: Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam.

“**Ngày Xác Định Lãi Suất**” đối với mỗi Kỳ Tính Lãi, có nghĩa là Ngày Làm Việc thứ năm trước ngày đầu tiên của Kỳ Tính Lãi đó.

Lãi suất do các Ngân Hàng Tham Chiếu công bố dùng để tính Lãi Suất Tham Chiếu phải đáp ứng được các điều kiện sau:

- (i) là mức lãi suất áp dụng được công bố công khai và áp dụng chung (mà không phải cho riêng một nhóm đối tượng khách hàng); và
- (ii) nếu là mức lãi suất tương đương thì mức lãi suất tương đương này chỉ được sử dụng nếu Ngân Hàng Tham Chiếu có liên quan không có mức lãi suất cho kỳ hạn 12 (mười hai) tháng đáp ứng được điều kiện nêu trên (mức lãi suất tương đương có thể là mức lãi suất cho kỳ hạn tính bằng ngày, gần với kỳ hạn 12 (mười hai) tháng nhất).

Việc thu thập lãi suất tiền gửi của các Ngân Hàng Tham Chiếu để xác định Lãi Suất Tham Chiếu sẽ theo quy định của Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký.

Nếu pháp luật điều chỉnh chứng khoán tương tự như Trái Phiếu không cho phép áp dụng bất kỳ Lãi Suất nào nêu trên, Tổ Chức Phát Hành và Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ nỗ lực tối đa và trên cơ sở thiện chí thống nhất một mức lãi suất mới để thay thế Lãi Suất đó và thời điểm áp dụng mức lãi suất mới đó ngay khi có thể thực hiện được trên thực tế. Khi đó, Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi theo mức lãi suất mới đó. Trong khoảng thời gian mà Tổ Chức Phát Hành và Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu đang thỏa thuận về mức lãi suất mới như trên, Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi theo mức tối đa được pháp luật cho phép áp dụng đối với các chứng khoán có tính chất tương tự như Trái Phiếu tại thời điểm đó.

- 7.2. Trái Phiếu sẽ hưởng lãi cho giai đoạn từ và gồm cả Ngày Phát Hành đến nhưng không gồm Ngày Đáo Hạn hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn (dù tự nguyện hay bắt buộc) theo Các Điều Khoản Trái Phiếu này. Lãi phát sinh trên Trái Phiếu sẽ đến hạn và được thanh toán sau, định kỳ vào mỗi Ngày Thanh Toán Lãi (trừ trường hợp được thanh toán như là một phần tiền mua lại Trái Phiếu thì khi đó tiền lãi phải được thanh toán theo quy định về mua lại Trái Phiếu).

- 7.3. Lãi phát sinh trên mỗi Trái Phiếu cho một Kỳ Tính Lãi được xác định theo công thức sau:

$$\text{Tiền lãi} = \frac{\text{Mệnh giá Trái Phiếu} \times \text{Lãi Suất} \times \text{Số ngày thực tế của Kỳ Tính Lãi đó}}{365}$$

Số ngày thực tế của mỗi Kỳ Tính Lãi được tính từ (và gồm cả) Ngày Phát Hành (đối với Kỳ Tính Lãi đầu tiên) hoặc ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi liền trước đó (đối với Kỳ Tính Lãi không phải là Kỳ Tính Lãi đầu tiên) đến nhưng không gồm cả ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi đó.

- 7.4. Lãi phát sinh trên mỗi Trái Phiếu cho một thời hạn không tròn Kỳ Tính Lãi (kể cả khi Tổ Chức Phát Hành mua lại Trái Phiếu trước hạn (dù tự nguyện hay bắt buộc theo Các Điều Khoản Trái Phiếu này) sẽ được xác định theo công thức sau:

$$\text{Tiền lãi} = \frac{\text{Mệnh giá Trái Phiếu} \times \text{Lãi Suất} \times \text{Số ngày thực tế của thời hạn đó}}{365}$$

Số ngày thực tế của thời hạn tính lãi không tròn Kỳ Tính Lãi được tính từ và gồm cả ngày bắt đầu thời hạn đến nhưng không gồm cả ngày cuối cùng của thời hạn đó. Lãi Suất áp dụng sẽ là Lãi Suất đang áp dụng cho Kỳ Tính Lãi phát sinh việc tính lãi đó.

- 7.5. Để làm rõ, trong trường hợp tiền lãi phát sinh trên mỗi Trái Phiếu không phải là một số nguyên thì tiền lãi sẽ được làm tròn theo nguyên tắc như sau: Nếu chữ số sau dấu phẩy lớn hơn bằng 5 thì sẽ làm tròn lên 1 đồng, nếu chữ số sau dấu phẩy nhỏ hơn bằng 5 thì sẽ được làm tròn xuống là 0 đồng, ví dụ: 1.235,556 đồng thì sẽ được làm tròn là 1.236 đồng, nếu 1235,456 thì sẽ được làm tròn là 1.235 đồng.
- 7.6. Trái Phiếu sẽ không được hưởng lãi từ Ngày Đáo Hạn hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn (dù tự nguyện hay bắt buộc theo Các Điều Khoản Trái Phiếu này) trừ khi vào ngày đó, số tiền gốc Trái Phiếu không được thanh toán đầy đủ hoặc bị từ chối thanh toán không phù hợp với Các Điều Khoản Trái Phiếu này. Trong trường hợp đó, Trái Phiếu sẽ tiếp tục được hưởng lãi với lãi suất bằng 150% Lãi Suất áp dụng vào ngày liền trước Ngày Đáo Hạn hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn (nhưng tối đa không vượt quá mức cao nhất được phép theo quy định của pháp luật có liên quan) (kể cả trước và sau khi có phán quyết của cơ quan giải quyết tranh chấp) cho giai đoạn từ và gồm cả ngày đó đến nhưng không gồm cả ngày khoản tiền gốc bị chậm thanh toán được thanh toán đầy đủ cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu theo các quy định của Các Điều Khoản Trái Phiếu này (tính trên cơ sở một năm có 365 (ba trăm sáu mươi lăm) ngày).
- 7.7. Nếu Tổ Chức Phát Hành không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ tiền lãi Trái Phiếu đến hạn vào một Ngày Thanh Toán Lãi bất kỳ thì Tổ Chức Phát Hành phải thanh toán lãi quá hạn trên số tiền lãi chậm thanh toán với lãi suất bằng 150% Lãi Suất áp dụng cho Kỳ Tính Lãi bị chậm thanh toán (tính theo ngày trên cơ sở một năm có 365 (ba trăm sáu mươi lăm) ngày) (nhưng tối đa bằng mức lãi suất cao nhất được phép theo quy định của pháp luật) cho giai đoạn từ và gồm cả Ngày Thanh Toán Lãi đó đến nhưng không gồm cả ngày mà tất cả các khoản tiền lãi chậm trả và lãi quá hạn tính đến ngày đó đã được thanh toán cho Người Sở Hữu Trái Phiếu.

8. Thanh Toán

- 8.1. Tổ Chức Phát Hành (thông qua Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký) sẽ thanh toán gốc, lãi và các khoản tiền khác phát sinh theo Trái Phiếu vào ngày đến hạn bằng cách chuyển khoản vào tài khoản của Người Sở Hữu Trái Phiếu được đăng ký trong Sổ Đăng Ký.
- 8.2. Tổ Chức Phát Hành sẽ thanh toán gốc Trái Phiếu (cùng với lãi, tiền phạt đã phát sinh nhưng chưa thanh toán) trong các trường hợp mua lại vào Ngày Đáo Hạn hoặc ngày mua lại trước hạn (dù tự nguyện hay bắt buộc theo Các Điều Khoản Trái Phiếu này). Để tránh nhầm lẫn, (i) số tiền gốc của mỗi Trái Phiếu chính là mệnh giá của Trái Phiếu đó và (ii) số tiền lãi phải thanh toán trên Trái Phiếu là số tiền lãi được xác định theo quy định tương ứng tại Điều Khoản 7. Khi thanh toán lãi trên gốc Trái Phiếu cùng với thanh toán gốc theo Điều Khoản 8.2 này, Tổ Chức Phát Hành đã được coi là hoàn thành việc thanh toán lãi quy định trong Điều Khoản 8.3.

- 8.3. Lãi trên gốc Trái Phiếu sẽ đến hạn và được thanh toán sau, định kỳ vào mỗi Ngày Thanh Toán Lãi. Lãi phải thanh toán trên Trái Phiếu là lãi được xác định theo quy định tương ứng tại Điều Kiện 7 cho Ngày Thanh Toán Lãi tương ứng.
- 8.4. Đối với Trái Phiếu đã được mua lại (kể cả mua lại vào Ngày Đáo Hạn), Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu có liên quan sẽ tự động chấm dứt hiệu lực (và theo đó, Tổ Chức Phát Hành không còn bất kỳ nghĩa vụ nào theo Trái Phiếu hay theo Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu đó) từ thời điểm hoàn tất mua lại không phụ thuộc vào việc Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu đã được chuyển lại cho Tổ Chức Phát Hành chưa.
- 8.5. Nếu ngày đến hạn của khoản thanh toán theo Trái Phiếu không phải là một Ngày Làm Việc thì Tổ Chức Phát Hành sẽ thanh toán khoản tiền đó vào Ngày Làm Việc ngay sau đó mà không bị coi là vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Trừ trường hợp quy định tại đoạn ngay dưới đây, Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ không được hưởng lãi hay bất kỳ lợi ích nào khác trên số tiền bị chậm thanh toán do ngày đến hạn thanh toán không phải là một Ngày Làm Việc.

Nếu Ngày Đáo Hạn, hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn (dù tự nguyện hay bắt buộc theo Các Điều Kiện Trái Phiếu này) không phải là Ngày Làm Việc thì đối với mỗi Trái Phiếu đang lưu hành vào ngày đó, Tổ Chức Phát Hành sẽ thanh toán lãi trên tiền gốc Trái Phiếu theo lãi suất vào ngày đó cho giai đoạn tính từ (và gồm cả) ngày đó đến (nhưng không gồm cả) Ngày Làm Việc ngay sau ngày đó trên cơ sở một năm có 365 (ba trăm sáu mươi lăm) ngày.

- 8.6. Việc thanh toán theo Trái Phiếu sẽ theo thứ tự sau (trừ trường hợp pháp luật có quy định khác):
- (a) Thứ nhất, thanh toán tiền gốc trên Trái Phiếu;
 - (b) Thứ hai, thanh toán tiền lãi phát sinh trên gốc Trái Phiếu đến hạn;
 - (c) Thứ ba, thanh toán tiền lãi phát sinh trên gốc Trái Phiếu bị quá hạn; và
 - (d) Thứ tư, thanh toán tiền phạt lãi quá hạn.

Tổ Chức Phát Hành sẽ chịu trách nhiệm thanh toán mọi chi phí phát sinh (bao gồm cả phí chuyển tiền của ngân hàng (nếu có) liên quan đến việc thanh toán tiền lãi, gốc và/hoặc các khoản phải thanh toán khác liên quan đến Trái Phiếu cho Người Sở Hữu Trái Phiếu.

- 8.7. Tài khoản đăng ký của Người Sở Hữu Trái Phiếu có nghĩa là tài khoản ngân hàng bằng Đồng được duy trì bởi hoặc nhân danh Người Sở Hữu Trái Phiếu đó với thông tin chi tiết được ghi trong Sổ Đăng Ký tại Thời Điểm Khóa Sổ tương ứng. Chỉ những Người Sở Hữu Trái Phiếu có tên trên Sổ Đăng Ký tại Thời Điểm Khóa Sổ cho một lần thanh toán mới được nhận tiền thanh toán trong lần thanh toán đó.

9. Mua Lại, Bán Lại, Hoán Đổi Trái Phiếu

9.1. Mua Lại Vào Ngày Đáo Hạn

Trừ trường hợp quy định tại Điều Kiện 9.2, 9.3 và 9.4, Tổ Chức Phát Hành sẽ thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu bằng cách mua lại Trái Phiếu đang lưu hành vào Ngày Đáo Hạn tương

ứng với giá mỗi Trái Phiếu bằng mệnh giá, lãi phát sinh nhưng chưa được thanh toán trên Trái Phiếu tính đến ngày thanh toán trên thực tế. Để tránh nhầm lẫn, nếu Tổ Chức Phát Hành chậm thanh toán tiền mua lại Trái Phiếu vào Ngày Đáo Hạn thì phù hợp với quy định tại các Điều Khoản 7.6 và 7.7, giá mua lại mỗi Trái Phiếu sẽ gồm cả các khoản tiền lãi quá hạn nêu trong đó.

9.2. Quyền Chọn Mua Trái Phiếu

Tổ Chức Phát Hành có quyền mua lại toàn bộ hoặc một phần Trái Phiếu đang lưu hành và các quy định dưới đây sẽ được áp dụng cho mỗi lần mua lại:

- (a) Quyền mua lại được thực hiện vào bất cứ lúc nào kể từ ngày phát hành (theo quy định pháp lý có liên quan) bằng cách chào mua cho tất cả những Người Sở Hữu Trái Phiếu theo tỷ lệ sở hữu theo cùng điều khoản và điều kiện.
- (b) Giá mua lại mỗi Trái Phiếu sẽ bằng tổng của mệnh giá Trái Phiếu và mọi khoản lãi (trong hạn và quá hạn, nếu có) đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán trên Trái Phiếu đến (nhưng không gồm cả) Ngày Mua Lại Trước Hạn.
- (c) Để thực hiện quyền mua lại, Tổ Chức Phát Hành phải thông qua Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký gửi thông báo mua lại bằng văn bản cho Người Sở Hữu Trái Phiếu trong đó có nêu Ngày Mua Lại Trước Hạn ("**Thông Báo Mua Lại**"). Thông Báo Mua Lại phải được gửi cho Người Sở Hữu Trái Phiếu trong thời hạn 10 ngày trước Ngày Mua Lại Trước Hạn. Tổ Chức Phát Hành có quyền hủy bỏ hoặc thay đổi việc mua lại Trái Phiếu trước hạn với điều kiện (i) đính chính, Công bố trên trang thông tin điện tử của Tổ Chức Phát Hành (nếu có) hoặc (ii) đã gửi thông báo (thông qua Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký) cho Người Sở Hữu Trái Phiếu trong thời hạn 02 (hai) ngày trước Ngày Mua Lại Trước Hạn có liên quan.

"Ngày Mua Lại Trước Hạn" có nghĩa là ngày Tổ Chức Phát Hành thanh toán toàn bộ giá mua lại Trái Phiếu. Khi Tổ Chức Phát Hành thực hiện quyền chọn mua lại, Người Sở Hữu Trái Phiếu phải bán lại Trái Phiếu mình đang sở hữu cho Tổ Chức Phát Hành theo mức giá nêu trên.
- (d) Để thực hiện việc mua lại Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành phải thanh toán toàn bộ giá mua lại Trái Phiếu vào Ngày Mua Lại Trước Hạn. Nếu Tổ Chức Phát Hành vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền mua lại Trái Phiếu thì áp dụng các quy định tại Điều Khoản 7 (và các quy định khác) để xử lý.
- (e) Nếu Tổ Chức Phát Hành chỉ thực hiện quyền mua lại một phần của số Trái Phiếu đang lưu hành và nếu có nhiều hơn 01 (một) Người Sở Hữu Trái Phiếu tại thời điểm đó thì:
 - (i) Tổ Chức Phát Hành sẽ mua lại Trái Phiếu từ tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu với số Trái Phiếu được mua lại từ mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ được xác định theo tỷ lệ sở hữu Trái Phiếu của người đó, được làm tròn xuống số nguyên gần nhất (nếu cần thiết); và

- (ii) Tổ Chức Phát Hành có quyền chỉ định Người Sở Hữu Trái Phiếu cụ thể phải bán lại Trái Phiếu cho Tổ Chức Phát Hành trong phạm vi số lượng Trái Phiếu bị thiếu hụt do việc làm tròn nêu trên (được hình thành từ phần lẻ Trái Phiếu, nếu có).
- (f) Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể chuyển nhượng Trái Phiếu cho tổ chức/cá nhân khác sau khi nhận được Thông Báo Mua Lại nhưng trước Ngày Đăng Ký Cuối Cùng có liên quan với điều kiện là người đó phải thông báo cho tổ chức/cá nhân nhận chuyển nhượng về Thông Báo Mua Lại và khi đó, Thông Báo Mua Lại cũng sẽ áp dụng đối với tổ chức/cá nhân nhận chuyển nhượng trong phạm vi số Trái Phiếu nhận chuyển nhượng.

9.3. Quyền Chọn Bán Trái Phiếu

Không áp dụng.

9.4. Mua Lại Bắt Buộc

Tổ Chức Phát Hành phải mua lại Trái Phiếu theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu khi xảy ra một Sự Kiện Vi Phạm theo quy định tại Điều Kiện 10.1.

Trường hợp Tổ Chức Phát Hành không thực hiện hoặc không thể thực hiện việc mua lại Trái Phiếu theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định tại Điều Kiện này, Người Sở Hữu Trái Phiếu (thông qua Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và/hoặc Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm) được tiến hành mọi biện pháp cần thiết được phép theo quy định của các Văn Kiện Trái Phiếu và/hoặc pháp luật để bảo vệ quyền lợi của mình, kể cả xử lý Tài Sản Bảo Đảm theo quy định tại Điều Kiện 5.4.

9.5. Mua Lại Theo Thỏa Thuận Với Người Sở Hữu Trái Phiếu

Trong suốt thời hạn Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành có thể mua lại Trái Phiếu tại bất kỳ thời điểm nào thông qua chào mua đến tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu theo các quy định sau:

- (a) Để mua lại theo cách này, Tổ Chức Phát Hành phải (thông qua Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký) gửi thông báo chào mua ("**Thông Báo Chào Mua**") đến tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu và Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu ít nhất 10 (mười) ngày trước ngày dự kiến mua lại ("**Ngày Mua Lại Theo Thỏa Thuận**"). Thông Báo Chào Mua phải có thông tin Ngày Mua Lại Theo Thỏa Thuận, số lượng Trái Phiếu chào mua, giá mua lại và điều kiện thanh toán/mua lại.
- (b) Giá mua lại mỗi Trái Phiếu và điều kiện thanh toán/mua lại sẽ do Tổ Chức Phát Hành tự quyết định (để tránh nhầm lẫn, Tổ Chức Phát Hành có thể quyết định phương thức thanh toán bằng tài sản thay vì tiền mặt) miễn là giá mua và điều kiện thanh toán phải được ghi rõ trong Thông Báo Chào Mua và phải áp dụng giống nhau cho tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu. Tổ Chức Phát Hành sẽ thanh toán giá mua lại vào Ngày Mua Lại Theo Thỏa Thuận.
- (c) Khi nhận được Thông Báo Chào Mua, Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền lựa chọn từ chối bán hoặc bán lại bất kỳ số lượng nào trong phạm vi số Trái Phiếu mình đang

sở hữu cho Tổ Chức Phát Hành. Nếu chọn bán lại Trái Phiếu cho Tổ Chức Phát Hành, Người Sở Hữu Trái Phiếu phải gửi văn bản xác nhận bán lại Trái Phiếu (theo mẫu do Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký gửi kèm cùng Thông Báo Chào Mua) cho Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký muộn nhất vào Ngày Đăng Ký Cuối Cùng áp dụng cho việc mua lại trong trường hợp này.

(d) Số lượng Trái Phiếu bán lại cho Tổ Chức Phát Hành sẽ được xác định như sau:

- (i) Tổ Chức Phát Hành sẽ mua lại toàn bộ số Trái Phiếu do Người Sở Hữu Trái Phiếu bán lại theo văn bản xác nhận đã gửi nếu tổng số Trái Phiếu bán lại không vượt quá số Trái Phiếu chào mua trong Thông Báo Chào Mua;
- (ii) Tổ Chức Phát Hành sẽ mua lại toàn bộ số Trái Phiếu chào mua và sẽ mua từ tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu đã gửi xác nhận bán lại. Trong trường hợp này, số Trái Phiếu mua lại từ mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ được xác định theo công thức sau:

$$A = B \times (C/D)$$

Trong đó:

A là số Trái Phiếu mua lại từ Người Sở Hữu Trái Phiếu có liên quan;

B là tổng số Trái Phiếu chào mua nêu trong Thông Báo Chào Mua;

C là tổng số Trái Phiếu xác nhận bán lại hợp lệ của Người Sở Hữu Trái Phiếu đó; và

D là tổng số Trái Phiếu xác nhận bán lại hợp lệ của tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu.

- (e) Sau khi gửi văn bản xác nhận bán lại, Người Sở Hữu Trái Phiếu vẫn có quyền chuyển nhượng Trái Phiếu đã được xác nhận bán lại nhưng phải trước Ngày Đăng Ký Cuối Cùng có liên quan *với điều kiện là người đó phải thông báo cho tổ chức/cá nhân nhận chuyển nhượng về Thông Báo Chào Mua và văn bản xác nhận đã gửi và khi đó, Thông Báo Chào Mua cùng văn bản xác nhận cũng sẽ áp dụng đối với tổ chức/cá nhân nhận chuyển nhượng trong phạm vi số Trái Phiếu nhận chuyển nhượng.*

9.6. Hủy Bỏ

Bất kỳ Trái Phiếu nào được Tổ Chức Phát Hành mua lại theo Các Điều Kiện Trái Phiếu này sẽ được hủy bỏ ngay lập tức và không được phát hành lại hoặc bán lại.

10. **Sự Kiện Vi Phạm**

10.1. Sự Kiện Vi Phạm

Bất kỳ sự kiện nào sau đây sẽ được coi là một sự kiện vi phạm ("**Sự Kiện Vi Phạm**"):

- (a) *Không Thanh Toán*: Tổ Chức Phát Hành không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ gốc Trái Phiếu hoặc lãi Trái Phiếu vào ngày đến hạn thanh toán có liên quan.

Để làm rõ, việc Tổ Chức Phát Hành không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ gốc hoặc lãi bất kỳ Trái Phiếu nào vào ngày đến hạn thanh toán có liên quan (**“Trái Phiếu Đến Hạn”**) không phải là Sự Kiện Vi Phạm đối với các Trái Phiếu còn lại (**“Trái Phiếu Chưa Đến Hạn”**).

- (b) *Vi Phạm Pháp Luật Hoặc Phương Án Phát Hành*: Tổ Chức Phát Hành vi phạm bất kỳ quy định nào của pháp luật áp dụng tại Việt Nam đối với việc phát hành Trái Phiếu hoặc Phương Án Phát Hành, dẫn đến việc Trái Phiếu trở nên không hợp lệ.
- (c) *Vi Phạm Mục Đích Phát Hành*: Tổ Chức Phát Hành vi phạm mục đích phát hành Trái Phiếu nêu tại Phương Án Phát Hành và Bản Công Bố Thông Tin.
- (d) *Vi Phạm Các Nghĩa Vụ Khác*: Tổ Chức Phát Hành vi phạm bất kỳ quy định nào của Các Điều Kiện Trái Phiếu này hoặc bất kỳ Văn Kiện Trái Phiếu nào dẫn đến suy giảm khả năng thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu của Tổ Chức Phát Hành mà vi phạm đó không thể khắc phục hoặc không được khắc phục trong thời hạn 45 (bốn mươi lăm) Ngày Làm Việc kể từ ngày Tổ Chức Phát Hành nhận được thông báo từ Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm về vi phạm đó.
- (e) *Mất Khả Năng Thanh Toán*: Tổ Chức Phát Hành bị lâm vào tình trạng mất khả năng thanh toán trái phiếu do Tổ Chức Phát Hành phát hành khi đến hạn hoặc bị tuyên bố đến hạn trước ngày đáo hạn đã định (hoặc khi kết thúc thời gian gia hạn áp dụng đối với trái phiếu đó, nếu có). Để làm rõ, quy định này không áp dụng đối với trái phiếu có bảo đảm.
- (f) *Tổ Chức Lại Doanh Nghiệp*: Tổ Chức Phát Hành thực hiện thủ tục giải thể, tham gia giao dịch chia, tách, hợp nhất hay sáp nhập dẫn đến Tổ Chức Phát Hành bị chấm dứt tồn tại trừ trường hợp đã được Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận trước.
- (g) *Phá Sản, Giải Thể*: (i) Một tòa án có thẩm quyền của Việt Nam ban hành lệnh hoặc quyết định về việc phá sản, thanh lý hoặc giải thể Tổ Chức Phát Hành, (ii) Tổ Chức Phát Hành tiến hành bất kỳ thủ tục nào để phá sản, thanh lý hay giải thể chính mình (trừ trường hợp được Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu cho phép).
- (h) *Ngừng Hoạt Động Kinh Doanh*: Tổ Chức Phát Hành tiến hành bất kỳ hành động nào làm cho giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Tổ Chức Phát Hành bị thu hồi hoặc hủy bỏ dẫn đến Tổ Chức Phát Hành bị chấm dứt tồn tại mà tình trạng đó không được khắc phục trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp bị thu hồi hoặc hủy bỏ.
- (i) *Bất Hợp Pháp*: Việc Tổ Chức Phát Hành thực hiện nghĩa vụ trọng yếu của mình theo Trái Phiếu trở nên bất hợp pháp theo quy định của pháp luật có liên quan (để tránh nhầm lẫn, bất kỳ nghĩa vụ thanh toán nào theo Trái Phiếu đều là nghĩa vụ trọng yếu).

- (j) *Bổ Sung Tài Sản Bảo Đảm*: Tài Sản Bảo Đảm không được bổ sung theo yêu cầu của Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm phù hợp với Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm.

10.2. Biện Pháp Khắc Phục Sự Kiện Vi Phạm

- (a) Nếu Sự Kiện Vi Phạm quy định tại Điều Khoản 10.1(a) diễn ra và không được khắc phục trong vòng 30 (ba mươi) Ngày Làm Việc kể từ ngày Sự Kiện Vi Phạm đó xảy ra thì:
- (i) Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể tuyên bố hoặc phải tuyên bố (*áp dụng khi có yêu cầu bằng văn bản của bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào của Trái Phiếu Đến Hạn khi xảy ra Sự Kiện Vi Phạm có liên quan*) Trái Phiếu Đến Hạn phải được mua lại bằng cách gửi thông báo bằng văn bản ("**Thông Báo Yêu Cầu Mua Lại Trái Phiếu Đến Hạn**") cho Tổ Chức Phát Hành (và gửi cả cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm, các Bên Bảo Đảm và Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký để thông tin) về việc đó.
 - (ii) Trong vòng 45 (bốn mươi lăm) Ngày Làm Việc từ ngày nhận được Thông Báo Yêu Cầu Mua Lại Trái Phiếu Đến Hạn, Tổ Chức Phát Hành phải mua lại tất cả Trái Phiếu Đến Hạn với giá mỗi Trái Phiếu Đến Hạn bằng tổng mệnh giá Trái Phiếu Đến Hạn và lãi tính đến ngày thanh toán nhưng chưa được thanh toán. Nếu Ngày Thanh Toán Cuối Cùng không phải Ngày Làm Việc, Tổ Chức Phát Hành phải mua lại Trái Phiếu vào Ngày Làm Việc sau đó. Tuy nhiên, nếu Sự Kiện Vi Phạm đã được khắc phục trước Ngày Thanh Toán Cuối Cùng thì Tổ Chức Phát Hành có quyền không thực hiện việc mua lại Trái Phiếu Đến Hạn và khi đó Thông Báo Yêu Cầu Mua Lại Trái Phiếu Đến Hạn sẽ tự động bị hủy bỏ.
- (b) Nếu bất kỳ Sự Kiện Vi Phạm nào quy định tại một trong các Điều Khoản 10.1(b), 10.1(c), 10.1(e), 10.1(g) hoặc 10.1(i) diễn ra và không được khắc phục trong vòng 30 (ba mươi) Ngày Làm Việc kể từ ngày Sự Kiện Vi Phạm đó xảy ra thì:
- (i) Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể tuyên bố hoặc phải tuyên bố (áp dụng khi có yêu cầu bằng văn bản của bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào - để tránh nhầm lẫn, bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào cũng có quyền gửi yêu cầu như vậy khi xảy ra Sự Kiện Vi Phạm có liên quan) Trái Phiếu đến hạn và phải được mua lại trước hạn bằng cách gửi thông báo bằng văn bản ("**Thông Báo Yêu Cầu Mua Lại Trái Phiếu**") cho Tổ Chức Phát Hành (và gửi cả cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm, các Bên Bảo Đảm và Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký để thông tin) về việc đó.
 - (ii) Trong vòng 45 (bốn mươi lăm) Ngày Làm Việc từ ngày nhận được Thông Báo Yêu Cầu Mua Lại Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành phải mua lại tất cả Trái Phiếu với giá mỗi Trái Phiếu bằng tổng mệnh giá Trái Phiếu và lãi tính đến ngày thanh toán nhưng chưa được thanh toán. Nếu Ngày Thanh Toán

Cuối Cùng không phải Ngày Làm Việc, Tổ Chức Phát Hành phải mua lại Trái Phiếu vào Ngày Làm Việc sau đó. Tuy nhiên, nếu Sự Kiện Vi Phạm đã được khắc phục trước Ngày Thanh Toán Cuối Cùng thì Tổ Chức Phát Hành có quyền không thực hiện việc mua lại trước hạn Trái Phiếu và khi đó Thông Báo Yêu Cầu Mua Lại Trái Phiếu sẽ tự động bị hủy bỏ.

- (c) Nếu bất kỳ Sự Kiện Vi Phạm nào không phải là Sự Kiện Vi Phạm nêu tại Điều Khoản 10.2(a), Điều Khoản 10.2(b) diễn ra thì các quy định sau sẽ áp dụng:
- (i) Bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào cũng có quyền yêu cầu Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu:
- (1) gửi thông báo về việc xảy ra Sự Kiện Vi Phạm cho Tổ Chức Phát Hành; và
 - (2) triệu tập Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu (như được định nghĩa dưới đây) hoặc tổ chức lấy ý kiến bằng văn bản của Người Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định tại Điều Khoản 12 nhằm thông qua một quyết định xác định Sự Kiện Vi Phạm có liên quan đã xảy ra và yêu cầu Tổ Chức Phát Hành mua lại Trái Phiếu trước hạn (sau đây gọi là **“Quyết Định Yêu Cầu Mua Lại Trước Hạn”**).
- (ii) Nếu Quyết Định Yêu Cầu Mua Lại Trước Hạn được thông qua hợp lệ theo Điều Khoản 12, thì Trái Phiếu được coi là đã bị tuyên bố đến hạn bởi Người Sở Hữu Trái Phiếu theo quyết định này. Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu theo đó sẽ thông báo bằng cách gửi quyết định này cho Tổ Chức Phát Hành (đồng thời gửi cho tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm và Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký) để yêu cầu Tổ Chức Phát Hành mua lại trước hạn Trái Phiếu.
- (iii) Trong thời hạn 45 (bốn mươi lăm) Ngày Làm Việc từ ngày Quyết Định Yêu Cầu Mua Lại Trước Hạn có hiệu lực, Tổ Chức Phát Hành có nghĩa vụ mua lại Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm đó với giá mua lại của mỗi Trái Phiếu bằng tổng của mệnh giá và các khoản lãi đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán đối với Trái Phiếu đó tính đến ngày thanh toán. Nếu Ngày Thanh Toán Cuối Cùng không phải Ngày Làm Việc, Tổ Chức Phát Hành phải mua lại Trái Phiếu vào Ngày Làm Việc sau đó. Tuy nhiên, nếu Sự Kiện Vi Phạm đã được khắc phục trước Ngày Thanh Toán Cuối Cùng thì Tổ Chức Phát Hành có quyền không thực hiện việc mua lại trước hạn Trái Phiếu và Quyết Định Yêu Cầu Mua Lại Trước Hạn sẽ tự động bị hủy bỏ.
- (d) Trừ trường hợp Sự Kiện Vi Phạm đã được khắc phục theo quy định tại đoạn (ii) của Điều Khoản 10.2(a) hoặc đoạn (ii) của Điều Khoản 10.2(b) hoặc đoạn (iii) của Điều Khoản 10.2(c), nếu đến hết Ngày Thanh Toán Cuối Cùng có liên quan mà Tổ Chức Phát Hành vẫn không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ mua lại Trái Phiếu theo quy định tại đoạn (ii) của Điều Khoản 10.2(a) hoặc đoạn (ii) của Điều Khoản 10.2(b) hoặc đoạn (iii) của Điều Khoản 10.2(c) (tùy trường hợp áp dụng) thì việc xử lý Tài Sản Bảo Đảm sẽ theo quy định tại Điều Khoản 5.4.

- (e) Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu không bị buộc phải tiến hành bất kỳ thủ tục tố tụng hoặc hành động nào khác theo các Văn Kiện Trái Phiếu trừ khi Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu được chỉ thị hoặc được yêu cầu thực hiện các thủ tục hoặc hành động khác đó theo một quyết định của Người Sở Hữu Trái Phiếu, và chỉ khi Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu đã được những Người Sở Hữu Trái Phiếu cam kết và đảm bảo việc bồi hoàn (theo nội dung được Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận) cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu đối với toàn bộ trách nhiệm mà Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể phải gánh chịu hoặc có thể phải chịu khi thực hiện theo quyết định đó.

Khi được sử dụng trong Các Điều Kiện Trái Phiếu này, “**Ngày Thanh Toán Cuối Cùng**” là bất kỳ ngày nào trong số ngày kết thúc các thời hạn quy định tại đoạn (ii) của Điều Kiện 10.2(a), đoạn (ii) của Điều Kiện 10.2(b) và đoạn (iii) của Điều Kiện 10.2(c).

11. Thuế Và Phí

Thuế áp dụng đối với bất kỳ khoản thanh toán nào mà Người Sở Hữu Trái Phiếu nhận được liên quan đến Trái Phiếu sẽ do Người Sở Hữu Trái Phiếu gánh chịu. Việc nộp thuế sẽ theo quy định của pháp luật có liên quan.

Chi phí hành chính liên quan đến chuyển nhượng Trái Phiếu sẽ do Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký ấn định khi Trái Phiếu được chuyển nhượng trên thị trường thứ cấp, phù hợp với quy định của Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký và quy định của pháp luật Việt Nam và thông lệ trên thị trường tại thời điểm tương ứng.

12. Quyết Định Của Người Sở Hữu Trái Phiếu

12.1. Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu

- (a) Hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu là cuộc họp của những Người Sở Hữu Trái Phiếu tại thời điểm triệu tập cuộc họp đó. Tổ Chức Phát Hành có quyền dự họp bất kỳ hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu nào nhưng việc Tổ Chức Phát Hành có mặt hay không sẽ không phải là điều kiện để tổ chức hội nghị.
- (b) Hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể được triệu tập theo yêu cầu của:
- (i) Tổ Chức Phát Hành hoặc Người Sở Hữu Trái Phiếu (hoặc nhóm Người Sở Hữu Trái Phiếu cùng nhau) sở hữu ít nhất 30% (ba mươi phần trăm) tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm triệu tập cuộc họp đối với bất kỳ vấn đề nào liên quan đến Trái Phiếu;
 - (ii) bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào trong các trường hợp quy định tại Điều Kiện 10.2(c);
 - (iii) Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu; hoặc
 - (iv) theo yêu cầu của Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm (đối với các vấn đề cần hành động theo chỉ thị của những Người Sở Hữu Trái Phiếu theo mỗi Văn Kiện Bảo Đảm có liên quan).
- (c) Số đại biểu tham dự cần thiết để tiến hành:

- (i) hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu được triệu tập lần thứ nhất để quyết định (các) vấn đề không phải là Vấn Đề Loại Trừ là một hoặc một số Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu từ 60% (sáu mươi phần trăm) tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm tiến hành hội nghị trở lên;
 - (ii) hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu được triệu tập lần thứ nhất để quyết định (các) Vấn Đề Loại Trừ là một hoặc một số Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu từ 75% (bảy mươi lăm phần trăm) tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm tiến hành hội nghị trở lên;
 - (iii) hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu được triệu tập lần tiếp theo (do những lần triệu tập trước đó không đủ điều kiện về số đại biểu cần thiết) để quyết định (các) vấn đề không phải là Vấn Đề Loại Trừ là một hoặc một số Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu từ 50% (năm mươi phần trăm) tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm tiến hành hội nghị trở lên; và
 - (iv) hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu được triệu tập lần tiếp theo (do những lần triệu tập trước đó không đủ điều kiện về số đại biểu tham dự cần thiết) để quyết định (các) Vấn Đề Loại Trừ là một hoặc một số Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu từ 65% (sáu mươi lăm phần trăm) tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm tiến hành hội nghị trở lên.
- (d) Hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu được triệu tập và tiến hành theo trình tự và thủ tục quy định trong Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký.

12.2. Lấy Ý Kiến Bằng Văn Bản

- (a) Quyết định của những Người Sở Hữu Trái Phiếu về bất kỳ vấn đề nào liên quan đến Trái Phiếu có thể được thông qua bằng cách lấy ý kiến bằng văn bản.
- (b) Việc lấy ý kiến bằng văn bản có thể được thực hiện theo yêu cầu của người có thẩm quyền triệu tập hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu.
- (c) Việc lấy ý kiến bằng văn bản của Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ được tiến hành theo trình tự và thủ tục quy định trong Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký và Lưu Ký.

12.3. Thông Qua Quyết Định

- (a) Quyết định của Người Sở Hữu Trái Phiếu về bất kỳ vấn đề nào không phải là một Vấn Đề Loại Trừ được coi là thông qua hợp lệ (dù tại Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc bằng cách lấy ý kiến bằng văn bản) nếu được chấp thuận bởi một hoặc một số Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu số Trái Phiếu chiếm từ 50% (năm mươi phần trăm) tổng mệnh giá số Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm thông qua trở lên, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.
- (b) Quyết định của Người Sở Hữu Trái Phiếu về bất kỳ Vấn Đề Loại Trừ nào được coi là thông qua hợp lệ (dù tại Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc bằng cách lấy ý kiến bằng văn bản) nếu được chấp thuận bởi một hoặc một số Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu số Trái Phiếu chiếm từ 75% (bảy mươi lăm phần trăm) tổng mệnh giá số Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm thông qua trở lên.

- (c) Quyết định được số Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu 100% (một trăm phần trăm) tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm đó chấp thuận (dù tại hội nghị hay bằng cách lấy ý kiến bằng văn bản) là hợp pháp và có hiệu lực ngay cả khi trình tự và thủ tục triệu tập hoặc lấy ý kiến không đáp ứng quy định tại Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký.
- (d) Quyết định của Người Sở Hữu Trái Phiếu nếu được thông qua hợp lệ theo Các Điều Kiện Trái Phiếu này sẽ ràng buộc tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu nhưng một quyết định có hiệu lực làm thay đổi Các Điều Kiện Trái Phiếu này và/hoặc Các Văn Kiện Bảo Đảm sẽ chỉ ràng buộc Tổ Chức Phát Hành nếu được Tổ Chức Phát Hành chấp thuận rõ ràng bằng văn bản.
- (e) Quyết định (được thông qua tại hội nghị hay bằng cách lấy ý kiến bằng văn bản của những Người Sở Hữu Trái Phiếu) sẽ được ký bởi Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu.

12.4. Để tránh nhầm lẫn, chỉ những Người Sở Hữu Trái Phiếu có tên trên Sổ Đăng Ký tại Thời Điểm Khóa Sổ cho một lần triệu tập hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc lấy ý kiến bằng văn bản của Người Sở Hữu Trái Phiếu mới được tham dự và biểu quyết tại hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu đó hoặc đưa ra ý kiến trong lần lấy ý kiến đó.

13. Thông Báo; Địa Chỉ Đăng Ký

13.1. Thông Báo

- (a) Mọi thông báo, thư liên lạc gửi cho Người Sở Hữu Trái Phiếu từ Tổ Chức Phát Hành, Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm sẽ được coi là được gửi hợp lệ bằng cách chuyển tận tay, gửi qua fax (nhưng bản gốc thông báo, thư liên lạc phải được gửi trong thời hạn hai (2) Ngày Làm Việc sau đó) hoặc gửi qua dịch vụ bưu chính/chuyển phát đến địa chỉ và số fax quy định tại Điều Kiện 13.2 hoặc, trong trường hợp gửi thông báo cho Người Sở Hữu Trái Phiếu, bằng cách công bố trên trang thông tin điện tử của bên gửi. Nếu (i) Người Sở Hữu Trái Phiếu có thư điện tử hoặc sử dụng ứng dụng trên điện thoại di động cho giao dịch Trái Phiếu do Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu/Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký cung cấp và (ii) lựa chọn việc nhận thông báo qua thư điện tử hoặc qua ứng dụng như vậy và đã đăng ký thư điện tử và tên tài khoản (user) trong Sổ Đăng Ký thì việc chuyển giao thông báo cho Người Sở Hữu Trái Phiếu cũng có thể được thực hiện thông qua thư điện tử hoặc qua ứng dụng như vậy.
- (b) Trừ trường hợp Người Sở Hữu Trái Phiếu đã thông báo cho Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký về việc thay đổi địa chỉ, thư điện tử hoặc tên người dùng (user) ít nhất 5 (năm) Ngày Làm Việc trước ngày gửi thông báo, thư liên lạc theo quy định tại Điều Kiện 13 này, địa chỉ/thư điện tử/tên tài khoản (user) đăng ký của Người Sở Hữu Trái Phiếu là địa chỉ/thư điện tử/tên tài khoản (user) ghi trong Sổ Đăng Ký tại thời điểm gửi thông báo hoặc thư liên lạc.
- (c) Bất kỳ thông báo hoặc thư liên lạc nào như vậy sẽ được coi là đã nhận được:

- (i) nếu được chuyển giao tận tay, tại thời điểm giao;
 - (ii) nếu được gửi qua fax, khi người gửi nhận được báo cáo chuyển fax xác nhận rằng thông báo hoặc thông điệp đã được gửi đầy đủ đến máy fax của người nhận, hoặc cách thức nhận báo cáo xác nhận tương tự khác;
 - (iii) ngay khi thư điện tử có liên quan được gửi vào địa chỉ đăng ký của người nhận và thư điện tử đó đã được lưu vào mục “Thư đi” (Sent) trong hộp thư của người gửi và trong vòng 24h kể từ lúc thư điện tử đó được lưu, người gửi không nhận được bất kỳ thư thông báo tự động nào về việc thư điện tử đó không được gửi thành công;
 - (iv) nếu được gửi qua ứng dụng trên điện thoại di động, khi thông báo được ghi nhận trong hệ thống là đã gửi thành công; hoặc
 - (v) nếu được gửi qua dịch vụ chuyển phát của công ty chuyển phát, tại thời điểm xác nhận nhận được gói bưu kiện đựng thông báo hoặc thư liên lạc có liên quan.
- (d) Địa chỉ, số fax, thư điện tử/tên tài khoản (user) (nếu có) của Người Sở Hữu Trái Phiếu là địa chỉ, số fax, thư điện tử/tên tài khoản (user) (nếu có) của Người Sở Hữu Trái Phiếu đó ghi trong Sổ Đăng Ký tại thời điểm gửi thông báo hoặc thư liên lạc và địa chỉ và số fax của Tổ Chức Phát Hành, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm là các địa chỉ tương ứng quy định tại Điều Khoản 13.2.

13.2. Địa Chỉ Đăng Ký

Trừ trường hợp Tổ Chức Phát Hành, Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm đã thông báo cho các bên liên quan về việc thay đổi địa chỉ ít nhất 5 (năm) Ngày Làm Việc trước ngày gửi thông báo, thư liên lạc theo quy định tại Điều Khoản 13 này, địa chỉ đăng ký của Tổ Chức Phát Hành, Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm sử dụng cho việc nhận thông báo và các mục đích khác quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu này được ghi dưới đây:

của Tổ Chức Phát Hành:

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG

Địa chỉ: Tầng 8, toà nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

Người nhận: Tổng Giám đốc

của Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm:

Công ty Cổ phần Chứng khoán KS

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

SĐT: (024) 3686 9999

Người nhận: Giám đốc điều hành
của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu:

Công Ty TNHH SIPT

Địa chỉ: Số 25B Trần Cao Vân, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Người nhận: Tổng Giám Đốc
của Bên Bảo Đảm:

Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Người nhận: Tổng Giám đốc

Ông Đỗ Văn Trường

Địa chỉ: Chung cư Sunshine Palace, Ngõ 13 Lĩnh Nam, Phường Mai Động, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Bà Đỗ Thị Định

Địa chỉ: Chung cư Sunsine Riverside, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

14. Sửa Đổi

- (a) Bất kỳ sửa đổi nào đối với Các Điều Khoản Trái Phiếu này phải được Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận theo phương thức quy định tại Điều Khoản 12. Tuy nhiên, Tổ Chức Phát Hành có thể cùng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu sửa đổi Các Điều Khoản Trái Phiếu này để xử lý bất kỳ lỗi hoặc sai sót rõ ràng nào tại Các Điều Khoản Trái Phiếu này mà không cần chấp thuận của Người Sở Hữu Trái Phiếu *với điều kiện là bất kỳ sửa đổi nào như vậy đều phải được thông báo cho Người Sở Hữu Trái Phiếu, Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, và, nếu liên quan, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm ngay khi có thể với điều kiện thêm là bất kỳ sửa đổi nào do Tổ Chức Phát Hành trái với quy định tại Điều Khoản 14 này đều không có giá trị ràng buộc Người Sở Hữu Trái Phiếu, Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm.*
- (b) Việc sửa đổi, bổ sung mỗi Văn Kiện Trái Phiếu sẽ theo phương thức quy định tại chính Văn Kiện Trái Phiếu đó.
- (c) Bất kỳ thay đổi, sửa đổi nào liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm phải tuân theo các quy định tại Văn Kiện Bảo Đảm có liên quan.

15. Luật Điều Chỉnh

Trái Phiếu và Các Điều Khoản Trái Phiếu này được điều chỉnh và giải thích theo pháp luật Việt Nam.

16. Giải Quyết Tranh Chấp

Mọi tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan đến Trái Phiếu và Các Điều Khoản Trái Phiếu này, kể cả bất kỳ vấn đề nào liên quan đến việc tồn tại, hiệu lực hoặc việc chấm dứt của Trái Phiếu và Các Điều Khoản Trái Phiếu này, sẽ được giải quyết tại tòa án có thẩm quyền của Việt Nam.

17. Nguyên Tắc Diễn Giải

- (a) Các cụm từ “của Các Điều Khoản Trái Phiếu này”, “trong Các Điều Khoản Trái Phiếu này” và “theo Các Điều Khoản Trái Phiếu này” và các cụm từ có nội dung tương tự sẽ đề cập đến toàn bộ Các Điều Khoản Trái Phiếu này mà không phải là đề cập đến bất kỳ quy định cụ thể nào của Các Điều Khoản Trái Phiếu này.
- (b) Trong Các Điều Khoản Trái Phiếu này, đề cập đến “Điều Khoản” hay “đoạn” là đề cập đến Điều Khoản hay đoạn của Các Điều Khoản Trái Phiếu này, trừ khi văn cảnh đòi hỏi cách diễn giải khác.
- (c) Các tiêu đề của bất kỳ Điều Khoản hay đoạn nào chỉ để tiện cho việc tra cứu và không ảnh hưởng đến việc giải thích nội dung của Điều Khoản hay đoạn đó.
- (d) Trái Phiếu “đang lưu hành” có nghĩa là Trái Phiếu đã được phát hành hợp lệ nhưng chưa được Tổ Chức Phát Hành mua lại và bị hủy bỏ theo Các Điều Khoản Trái Phiếu này.
- (e) Trừ khi văn cảnh đòi hỏi cách diễn giải khác, đề cập đến bất kỳ tài liệu, văn kiện hoặc hợp đồng nào sẽ (i) gồm tất cả phụ lục và các văn bản đính kèm khác của tài liệu, văn kiện hoặc hợp đồng đó, (ii) gồm tất cả tài liệu, văn kiện hoặc hợp đồng được ban hành hoặc được ký kết để thay thế tài liệu, văn kiện hoặc hợp đồng đó, và (iii) có nghĩa là tài liệu, văn kiện, hoặc hợp đồng, hoặc các văn bản thay thế hoặc văn bản bị thay thế của tài liệu, văn kiện hoặc hợp đồng đó, được sửa đổi, chỉnh sửa và bổ sung tùy từng thời điểm phù hợp với các điều khoản của tài liệu, văn kiện hoặc hợp đồng đó và có hiệu lực tại thời điểm nhất định.
- (f) Trừ khi văn cảnh đòi hỏi cách diễn giải khác, nếu có bất kỳ văn bản pháp luật nào được đề cập trong Các Điều Khoản Trái Phiếu này đã bị sửa đổi, bổ sung, gia hạn hiệu lực hoặc thay thế thì dẫn chiếu đến văn bản pháp luật đó trong Các Điều Khoản Trái Phiếu này sẽ được hiểu là dẫn chiếu tới văn bản pháp luật đó mà đã được sửa đổi, bổ sung, gia hạn như vậy hoặc văn bản thay thế văn bản pháp luật đó.
- (g) Đề cập đến một chủ thể (kể cả Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký hoặc Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm) trong Các Điều Khoản Trái Phiếu này là đề cập đến cả chủ thể kế nhiệm, chủ thể nhận chuyển nhượng hoặc chuyển giao quyền và/hoặc nghĩa vụ từ chủ thể đó.
- (h) Đề cập đến “quyết định”, “yêu cầu”, “ý kiến”, “chỉ thị”, “phê duyệt” hay “chấp thuận” của những Người Sở Hữu Trái Phiếu là đề cập đến quyết định, yêu cầu, ý kiến, chỉ thị, phê duyệt hay chấp thuận của những Người Sở Hữu Trái Phiếu được thông qua dưới hình thức quyết định tại một hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc bằng cách lấy ý kiến bằng văn bản theo quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu

này, Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký.

- (i) Trừ khi văn cảnh đòi hỏi cách diễn giải khác, dẫn chiếu đến “Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm” là dẫn chiếu đến tất cả Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm (nếu tại thời điểm đó có nhiều hơn một Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm).

PHỤ LỤC 2
PHỤ LỤC
HỢP ĐỒNG QUẢN LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM
Số:/PLHĐQLTS/SCG

giữa

CÔNG TY TNHH SIPT
với tư cách là Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu

Và

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG
với tư cách là Tổ Chức Phát Hành

Và

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KS
với tư cách là Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm

Và

CÁC CÁ NHÂN/TỔ CHỨC LIỆT KÊ TẠI PHỤ LỤC I
với tư cách là Bên Bảo Đảm

Ngày ... tháng ... năm 2023

PHỤ LỤC HỢP ĐỒNG QUẢN LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM NÀY (sau đây gọi là “**Phụ Lục**”) được lập ngày ... tháng ... năm 2023 giữa:

- (1) **CÔNG TY TNHH SIPT** (*Trước đây là: Công ty cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology*) (sau đây gọi là “**SIPT**”) ký kết và thực hiện Phụ Lục này với tư cách là Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu

Giấy chứng nhận : Số 0316509530 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ
đăng ký doanh Chí Minh cấp lần đầu ngày 28 tháng 09 năm 2020 (được
nghiệp sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm)

Địa chỉ trụ sở chính : Số 25B Trần Cao Vân, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành
phố Hồ Chí Minh

Người đại diện : **Ngô Văn Hùng**

Chức vụ : Tổng Giám đốc

và

- (2) **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG** (sau đây gọi là “**Tổ Chức Phát Hành**”) ký kết và thực hiện Phụ Lục này với tư cách là Tổ Chức Phát Hành

Giấy chứng nhận : Số 0108704763 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà
đăng ký doanh Nghiệp cấp lần đầu ngày 17 tháng 04 năm 2019 (được sửa đổi,
nghiệp bổ sung tại từng thời điểm)

Địa chỉ trụ sở chính : Tầng 8, toà nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường
Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

Người đại diện : **Bùi Văn Tư**

Chức vụ : Tổng Giám đốc

- (3) **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KS** (sau đây gọi là “**KSS**”) ký kết và thực hiện Phụ Lục này với tư cách là Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm

Giấy phép thành lập : Số 42/GP-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp
và hoạt động lần đầu ngày 28 tháng 12 năm 2006 (và các văn bản sửa đổi,
bổ sung)

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

Người đại diện : **Vũ Hiền Thảo**

Chức vụ : Giám đốc Điều hành

Văn bản ủy quyền : Theo Văn bản ủy quyền số 01/2023 giữa Người đại diện theo Pháp luật và bà Vũ Hiền Thảo

- (4) **CÁC CÁ NHÂN/TỔ CHỨC LIỆT KÊ TẠI PHỤ LỤC I** (sau đây gọi chung là “**Bên Bảo Đảm**”) ký kết và thực hiện Phụ Lục này với tư cách là Bên Bảo Đảm

CƠ SỞ KÝ KẾT:

- (A) Tổ Chức Phát Hành, SIPT, Công ty cổ phần Chứng khoán VPS (“**VPS**”) và Bên Bảo Đảm đã ký kết Hợp đồng quản lý tài sản bảo đảm số 301220/HĐQLTS/SCG ngày 30 tháng 12 năm 2020 (“**Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm**”) liên quan tới trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản bảo đảm, phát hành năm 2020, đáo hạn năm 2023 được Tổ Chức Phát Hành phát hành với tổng mệnh giá là 1.500.000.000.000 VND (Một nghìn năm trăm tỷ đồng Việt Nam) (“**Trái Phiếu**”). Theo Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm, Tổ Chức Phát Hành lựa chọn VPS làm Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm ban đầu để quản lý Tài Sản Bảo Đảm không phải là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất;
- (B) Tổ Chức Phát Hành, KSS, VPS và SIPT đã ký Thỏa thuận tham gia số 01/TTTG/ĐLQLTSBĐ ngày 28 tháng 10 năm 2022, theo đó, kể từ ngày 01 tháng 12 năm 2022, KSS trở thành Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm thay thế VPS;
- (C) Tổ Chức Phát Hành đề xuất sửa đổi, bổ sung một số nội dung được quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu, Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm và Văn Kiện Bảo Đảm Ban Đầu;
- (D) Tổ Chức Phát Hành đã xin ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu vào ngày [*] tháng [*] năm [*] và dựa trên Nghị quyết của Những Người Sở Hữu Trái Phiếu thông qua ngày [*] tháng [*] năm [*] về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung như được nêu tại Đoạn (C) trên đây;
- (E) Ngày [*] tháng [*] năm [*], SIPT với tư cách Đại Diện Người Sở Hữu Trái phiếu đã có công văn phản hồi đến Tổ Chức Phát Hành về việc chấp thuận việc sửa đổi Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm với những nội dung như được nêu tại Đoạn (C) trên đây;

CÁC BÊN cùng thống nhất lập Phụ Lục này để điều chỉnh một số nội dung của Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm như sau:

ĐIỀU 1: ĐỊNH NGHĨA VÀ GIẢI THÍCH

- 1.1 Các thuật ngữ được định nghĩa trong Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm (như được sửa đổi bởi Phụ Lục này) (kể cả bằng cách dẫn chiếu đến văn kiện, tài liệu khác) sẽ có cùng nghĩa khi được sử dụng trong Phụ Lục này.
- 1.2 Phụ Lục này được diễn giải theo các nguyên tắc quy định tại Điều 1.1 Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm (như được sửa đổi bởi Phụ Lục này) với những thay đổi thích hợp cho phù hợp với văn cảnh

ĐIỀU 2: SỬA ĐỔI HỢP ĐỒNG QUẢN LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM

Các Bên đồng ý sửa đổi/bổ sung một số điều khoản đối với Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm và (các) Phụ Lục của Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm đồng thời xác nhận rằng các sửa đổi/bổ sung này không ảnh hưởng bất lợi đến quyền, lợi ích của những Người Sở Hữu Trái Phiếu dưới bất kỳ hình thức nào.

- 2.1 Bổ sung định nghĩa tại **Điều 1.1 – Định Nghĩa Và Giải Thích** như sau:

“**Tài Sản Bảo Đảm Ban Đầu**” có nghĩa là mỗi trong số các tài sản sau đây:

- (i) 30.000.000 cổ phần Sunshine Homes với tổng mệnh giá là 300.000.000.000 đồng (Ba trăm tỷ Đồng) thuộc sở hữu của Bà Đỗ Thị Định;
- (ii) 15.000.000 cổ phần Sunshine Homes với tổng mệnh giá là 150.000.000.000 đồng (Một trăm năm mươi tỷ Đồng) thuộc sở hữu của Ông Đỗ Văn Trường;
- (iii) 255.000.000 cổ phần Sunshine Homes với tổng mệnh giá là 2.550.000.000.000 đồng (Hai nghìn năm trăm năm mươi tỷ Đồng) thuộc sở hữu của Công ty cổ phần Tập đoàn Sunshine;”

- 2.2 Sửa đổi, bổ sung toàn bộ nội dung **Điều 4 – Biến Động Về Tài Sản Bảo Đảm** như sau:

“

4.1 Duy Trì Giá Trị Tài Sản Bảo Đảm

- (a) Tổ Chức Phát Hành phải đảm bảo rằng Tổng Giá Trị Tài Sản Bảo Đảm, tại bất kỳ thời điểm nào trong suốt thời hạn Trái Phiếu, sẽ không thấp hơn 100% (một trăm phần trăm) tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tính tại thời điểm đó (“**Giá Trị Bảo Đảm Tối Thiểu**”), trừ trường hợp được Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận.

“**Tổng Giá Trị Tài Sản Bảo Đảm**” có nghĩa là tổng giá trị bảo đảm của các Tài Sản Bảo Đảm được xác định theo nguyên tắc sau:

- (i) Nếu Tài Sản Bảo Đảm là tiền mặt hoặc các hợp đồng tiền gửi hoặc các

chứng chỉ tiền gửi và số dư trong các tài khoản tiền gửi, giá trị bảo đảm của (các) Tài Sản Bảo Đảm này khi nhận (dùng để tính Tổng Giá Trị Tài Sản Bảo Đảm) sẽ bằng 100% số tiền mặt, tiền gửi hoặc số dư trong tài khoản; và

- (ii) Nếu Tài Sản Bảo Đảm là cổ phần chưa niêm yết hoặc trái phiếu chưa niêm yết, giá trị bảo đảm của (các) Tài Sản Bảo Đảm này khi nhận (dùng để tính Tổng Giá Trị Tài Sản Bảo Đảm) sẽ bằng 55% tổng giá trị mệnh giá của số cổ phần hoặc số trái phiếu được dùng làm Tài Sản Bảo Đảm.
 - (iii) Nếu Tài Sản Bảo Đảm là cổ phiếu niêm yết/đăng ký giao dịch tập trung hoặc trái phiếu niêm yết thì giá trị bảo đảm của (các) Tài Sản Bảo Đảm này khi nhận (dùng để tính Tổng Giá Trị Tài Sản Bảo Đảm) sẽ bằng 70% tổng giá trị của số cổ phiếu niêm yết/đăng ký giao dịch tập trung hoặc trái phiếu niêm yết được dùng làm Tài Sản Bảo Đảm theo quy định tại các Văn Kiện Bảo Đảm có liên quan;
 - (iv) Nếu Tài Sản Bảo Đảm là bất động sản (bao gồm cả quyền tài sản phát sinh từ và liên quan đến bất động sản) thì giá trị bảo đảm của (các) Tài Sản Bảo Đảm này khi nhận (dùng để tính Tổng Giá Trị Tài Sản Bảo Đảm) sẽ bằng 80% giá trị định giá của tài sản đó theo kết quả định giá.
 - (v) Nếu Tài Sản Bảo Đảm là các tài sản không phải là các tài sản liệt kê tại Mục (i), (ii) (iii), (iv) trên đây thì giá trị bảo đảm của (các) Tài Sản Bảo Đảm này khi nhận (dùng để tính Tổng Giá Trị Tài Sản Bảo Đảm) sẽ bằng 65% giá trị định giá của tài sản đó theo kết quả định giá hoặc một giá trị khác cao hơn được Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận.
- (b) Việc định giá lại mỗi Tài Sản Bảo Đảm (kể cả các Tài Sản Bảo Đảm Khác) sẽ theo quy định cụ thể trong Văn Kiện Bảo Đảm có liên quan.
- (c) Nếu ngày định giá lại theo quy định tại một Văn Kiện Bảo Đảm có liên quan không phải là ngày định giá lại của (các) Tài Sản Bảo Đảm khác thì giá trị bảo đảm của (các) Tài Sản Bảo Đảm đó dùng để tính tổng giá trị tất cả các Tài Sản Bảo Đảm sẽ là giá trị được xác định vào ngày định giá lại gần nhất trước đó theo quy định tại Văn Kiện Bảo Đảm liên quan.

4.2 Rút Hoặc Thay Thế Tài Sản Bảo Đảm

Tại bất kỳ thời điểm nào trong suốt thời hạn của Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành được phép rút hoặc thay thế một phần hoặc toàn bộ Tài Sản Bảo Đảm bằng tài sản khác nếu đáp ứng các điều kiện sau:

- (i) Tại thời điểm rút hoặc thay thế Tài Sản Bảo Đảm, không có bất kỳ Sự Kiện Vi Phạm nào hoặc bất kỳ sự kiện nào khác làm phát sinh quyền xử lý Tài Sản Bảo Đảm của Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm theo Văn Kiện Bảo Đảm;
- (ii) Thông báo bằng văn bản, trong đó nêu rõ (i) loại Tài Sản Bảo Đảm định rút/thay thế và (ii) thời điểm dự kiến rút/thay thế, phải được Tổ Chức Phát Hành hoặc Bên Bảo Đảm liên quan gửi tới Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm tối thiểu 03 (ba) Ngày Làm

Việc trước ngày dự kiến rút/thay thế; và

- (iii) Tổ Chức Phát Hành cam kết và bảo đảm Tổng Giá Trị Tài Sản Bảo Đảm sau khi rút/thay thế vẫn đảm bảo Giá Trị Bảo Đảm Tối Thiểu quy định tại Hợp Đồng này và Văn Kiện Trái Phiếu.

4.3 Bổ Sung Tài Sản Bảo Đảm

- (a) Nếu Tổng Giá Trị Tài Sản Bảo Đảm không đáp ứng yêu cầu tại Điều 4.1(a) thì Tổ Chức Phát Hành phải bổ sung Tài Sản Bảo Đảm (gọi chung là “**Tài Sản Bảo Đảm Bổ Sung**”) hoặc bổ sung biện pháp bảo đảm theo các quy định dưới đây (trừ trường hợp Văn Kiện Bảo Đảm có liên quan có quy định khác) để đảm bảo rằng sau khi bổ sung Tài Sản Bảo Đảm, Tổng Giá Trị Tài Sản Bảo Đảm không thấp hơn Giá Trị Bảo Đảm Tối Thiểu:
 - (i) Trong vòng 03 (ba) Ngày Làm Việc từ ngày xảy ra sự kiện bổ sung Tài Sản Bảo Đảm, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và/hoặc Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm phải gửi 01 (một) thông báo tới Tổ Chức Phát Hành và Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm về sự kiện này (“**Thông Báo Bổ Sung Tài Sản Bảo Đảm**”).
 - (ii) Trong vòng 10 (mười) Ngày Làm Việc từ ngày nhận được Thông Báo Bổ Sung Tài Sản Bảo Đảm, Tổ Chức Phát Hành phải gửi cho Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm và Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu thông báo bằng văn bản trong đó nêu rõ loại Tài Sản Bảo Đảm Bổ Sung hoặc biện pháp bảo đảm bổ sung;
 - (iii) Giá trị bảo đảm của (các) Tài Sản Bảo Đảm Bổ Sung này khi nhận (dùng để tính Tổng Giá Trị Tài Sản Bảo Đảm) sẽ được xác định theo quy định tại Điều 4.1(a).
 - (iv) Nếu Tài Sản Bảo Đảm Bổ Sung là các tài sản không phải là các tài sản liệt kê tại Điều 4.1(a)(i), (ii), (iii), (iv) trên đây (“**Tài Sản Bảo Đảm Khác**”) thì Đại Lý Quản Lý Tài Sản phải xin ý kiến của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu về phương án bổ sung Tài Sản Bảo Đảm Khác. Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ xem xét và quyết định (i) chấp nhận phương án bổ sung Tài Sản Bảo Đảm Khác hoặc (ii) từ chối và yêu cầu Tổ Chức Phát Hành cung cấp tài sản khác hoặc biện pháp bảo đảm khác.
- (b) Tổ Chức Phát Hành phải đảm bảo Bên Bảo Đảm có liên quan hoàn tất các công việc sau:
 - (i) ký kết sửa đổi, bổ sung bất kỳ Văn Kiện Bảo Đảm nào có liên quan hoặc ký Văn Kiện Bảo Đảm khác (theo mẫu theo yêu cầu của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu) với Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm để ghi nhận việc sử dụng Tài Sản Bảo Đảm Bổ Sung để bảo đảm cho Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm;
 - (ii) tuân thủ quy định có liên quan của Điều 2.2;
 - (iii) cập nhật đăng ký giao dịch bảo đảm theo Văn Kiện Bảo Đảm được sửa đổi hoặc đăng ký giao dịch bảo đảm theo Văn Kiện Bảo Đảm khác đó; và

- (iv) bất kỳ và tất cả công việc khác cần thiết hoặc nên làm theo quy định pháp luật (nếu có) để làm phát sinh hiệu lực đầy đủ của Biện Pháp Bảo Đảm được tạo lập theo Văn Kiện Bảo Đảm nêu trên và đảm bảo quyền của những Người Sở Hữu Trái Phiếu theo Văn Kiện Bảo Đảm đó có thứ tự ưu tiên cao nhất.
- (c) Tổ Chức Phát Hành phải phối hợp với Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm để hoàn thành các công việc quy định tại Điều 4.3(b) trong thời hạn dưới đây hoặc một thời hạn khác dài hơn được Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu đồng ý:
 - (i) đối với Tài Sản Bảo Đảm Bổ Sung là các tài sản như nêu tại Điều 4.1(a)(i), (ii), (iii), (iv), 30 (ba mươi) Ngày Làm Việc kể từ ngày Tổ Chức Phát Hành nhận được Thông Báo Bổ Sung Tài Sản Bảo Đảm; hoặc
 - (ii) đối với Tài Sản Bảo Đảm Khác, 30 (ba mươi) Ngày Làm Việc kể từ ngày Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận Tài Sản Bảo Đảm Khác.”

2.3 Sửa đổi, bổ sung nội dung **Điều 6.2 – Tài Sản Và Phạm Vi Xử Lý** như sau:

“

- (a) Nếu chỉ một hoặc một phần Trái Phiếu đang lưu hành đến hạn (mà không phải là tất cả), thì mỗi Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm có quyền xử lý Tài Sản Bảo Đảm theo bất kỳ phương thức xử lý nào được quy định trong Văn Kiện Bảo Đảm có liên quan theo nguyên tắc sau:
 - (i) Sau khi xảy ra sự kiện xử lý Tài Sản Bảo Đảm, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm sẽ xác định giá trị Tài Sản Bảo Đảm cần xử lý theo công thức sau:

$$A = B \times (C/D)$$

Trong đó:

- A là tổng giá trị Tài Sản Bảo Đảm cần xử lý;
 - B là tổng giá trị Tài Sản Bảo Đảm tại thời điểm xác định giá trị Tài Sản Bảo Đảm cần xử lý. Giá trị của Tài Sản Bảo Đảm dùng để tính tổng giá trị các Tài Sản Bảo Đảm sẽ là giá trị của Tài Sản Bảo Đảm tại ngày định giá lại gần nhất trước đó theo quy định tại Văn Kiện Bảo Đảm liên quan.
 - C là tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành đến hạn;
 - D là tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành.
- (ii) Trên cơ sở xác định giá trị Tài Sản Bảo Đảm cần xử lý, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm sẽ căn cứ vào giá trị của Tài Sản Bảo Đảm tại ngày định giá lại gần nhất trước đó theo quy định tại Văn Kiện Bảo Đảm liên quan và thứ tự xử lý tài sản quy định tại Điều 6.2 (a) (iii) để xác định Tài Sản Bảo Đảm cần xử lý.

(iii) Thứ tự xử lý Tài Sản Bảo Đảm:

- (1) *Đầu tiên*, xử lý Tài Sản Bảo Đảm là 30.000.000 cổ phần Sunshine Homes thuộc sở hữu của Bà Đỗ Thị Định;
- (2) *Thứ hai*, xử lý Tài Sản Bảo Đảm là 15.000.000 cổ phần Sunshine Homes thuộc sở hữu của Ông Đỗ Văn Trường;
- (3) *Thứ ba*, xử lý Tài Sản Bảo Đảm là 255.000.000 cổ phần Sunshine Homes thuộc sở hữu của Công ty cổ phần Tập đoàn Sunshine;
- (4) *Thứ tư*, xử lý Tài Sản Bảo Đảm Bỏ Sung.

- (b) Nếu tổng giá trị Tài Sản Bảo Đảm còn lại (sau khi trừ đi giá trị Tài Sản Bảo Đảm cần xử lý theo Điều 6.2 (a) Hợp Đồng này) thấp hơn tổng mệnh giá Trái Phiếu chưa đến hạn thì Tổ Chức Phát Hành có nghĩa vụ bổ sung thêm Tài Sản Bảo Đảm (theo nguyên tắc quy định tại Điều 4 Hợp Đồng này) để đảm bảo tổng giá trị Tài Sản Bảo Đảm còn lại không thấp hơn giá trị tổng mệnh giá Trái Phiếu chưa đến hạn.
- (c) Nếu toàn bộ Trái Phiếu cùng đến hạn thì khi xử lý Tài Sản Bảo Đảm, *trừ trường hợp Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu (theo ý kiến của những Người Sở Hữu Trái Phiếu) có quyết định khác hoặc Văn Kiện Bảo Đảm có liên quan có quy định khác*, mỗi Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm có toàn quyền xử lý bất kỳ Tài Sản Bảo Đảm nào thuộc phạm vi nhận và quản lý của mình với quy mô không giới hạn và theo bất kỳ phương thức xử lý nào được quy định trong Văn Kiện Bảo Đảm có liên quan mà không phải tuân theo bất kỳ yêu cầu nào về lựa chọn Tài Sản Bảo Đảm để xử lý và, trừ trường hợp pháp luật có liên quan có quy định khác, cũng không phải áp dụng bất kỳ trình tự, thứ tự, phương thức hay quy tắc xử lý bắt buộc nào.
- (d) Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý Tài Sản Bảo Đảm đã đủ để thực hiện Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm đến hạn thì Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm phải dừng việc xử lý Tài Sản Bảo Đảm.”

ĐIỀU 3: CÁC QUY ĐỊNH KHÁC

- 3.1 Phụ Lục này được điều chỉnh bởi và giải thích theo pháp luật Việt Nam.
- 3.2 Phụ Lục này là một phần không tách rời của Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm.
- 3.3 Các nội dung khác của Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm (bao gồm cả (các) Phụ lục Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm được lập trước ngày ký Phụ Lục này (nếu có)) không được đề cập, dẫn chiếu tại đây hoặc không được điều chỉnh, sửa đổi, bổ

sung bởi Phụ Lục này sẽ có đầy đủ hiệu lực và giá trị pháp lý như đã được quy định tại các văn bản đó.

- 3.4 Trong quá trình thực hiện Phụ Lục này, nếu phát sinh tranh chấp, các Bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày phát sinh tranh chấp. Trong trường hợp không giải quyết được theo thời gian trên, thì bất kỳ bên nào đều có quyền đệ trình lên Tòa án có thẩm quyền của Việt Nam giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật. Mọi chi phí, phí có liên quan đến vụ kiện sẽ do bên thua kiện chịu trách nhiệm.
- 3.5 Phụ Lục này được lập thành 07 (bảy) bản tiếng Việt, có giá trị pháp lý ngang nhau. Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm giữ 02 (hai) bản, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và mỗi bên còn lại trong Phụ Lục này giữ 01 (một) bản.
- 3.6 Phụ Lục này có hiệu lực từ ngày được đại diện có thẩm quyền của các bên ký kết hợp lệ.
- 3.7 Mỗi quy định trong Phụ Lục 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 Phụ Lục 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 Phụ Lục này sẽ không bị ảnh hưởng theo bất kỳ cách nào.

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

ĐỀ GHI NHẬN THỎA THUẬN CỦA CÁC BÊN, Các Bên (tự mình hoặc thông qua người đại diện được ủy quyền hợp lệ của mình) đã ký kết Phụ Lục này vào ngày được nêu ở trang đầu tiên của Phụ Lục này.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN	CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY
KS với tư cách là Đại Lý Quản Lý Tài Sản	DỰNG SCG với tư cách là Tổ Chức Phát
Bảo Đảm	Hành

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

.....
Họ tên: **Bùi Văn Tư**
Chức vụ: **Tổng Giám đốc**

CÔNG TY TNHH SIPT với tư cách là Đại
Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
SUNSHINE với tư cách là Bên Bảo Đảm

.....
Họ tên: **Ngô Văn Hùng**
Chức vụ: **Tổng Giám đốc**

.....
Họ tên: **Đỗ Văn Trường**
Chức vụ: **Tổng Giám đốc**

Ông ĐỖ VĂN TRƯỜNG với tư cách là Bên
Bảo Đảm

Bà ĐỖ THỊ ĐỊNH với tư cách là Bên Bảo
Đảm

PHỤ LỤC I

DANH SÁCH CÁC BÊN BẢO ĐẢM VÀO NGÀY KÝ PHỤ LỤC

STT	Bên Bảo Đảm	Thông Tin Pháp Lý	Địa Chỉ Thường Trú/Địa Chỉ Trụ Sở Chính
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0107397372 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 13 tháng 04 năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm) - Người đại diện: Ông Đỗ Văn Trường – Tổng Giám đốc	Tầng 9, toà nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội
2	Ông Đỗ Văn Trường	Căn cước công dân số 038079011647 do Cục Cảnh sát Quản lý Hành chính về Trật tự Xã hội cấp ngày 09 tháng 12 năm 2019	CH2608 CC Sunshine Place, Ngõ 13 Lĩnh Nam, Mai Động, Hoàng Mai, Hà Nội
3	Bà Đỗ Thị Định	Căn cước công dân số 038183019926 do Cục Cảnh sát Quản lý Hành chính về Trật tự Xã hội cấp ngày 12 tháng 03 năm 2021	R2-3309-CT03A, Nam Thăng Long, Phú Thượng, Tây Hồ, Hà Nội

PHỤ LỤC 3

**PHỤ LỤC
HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP
Số: [*]**

giữa

[*]

với tư cách là Bên Thế Chấp

Và

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KS
với tư cách là Bên Nhận Thế Chấp**

(nhân danh và vì quyền lợi của những Người Sở Hữu Trái Phiếu)

Và

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG
với tư cách là Bên Có Nghĩa Vụ**

Ngày ... tháng ... năm 2023

PHỤ LỤC HỢP ĐỒNG THỂ CHẤP NÀY (sau đây gọi là “**Phụ Lục**”) được lập ngày ... tháng ... năm 2023 giữa:

(1) BÊN THỂ CHẤP (sau đây gọi là “**Bên Thể Chấp**”):

[*]

CMND/CCCD/Hộ : [*]

chiều/ Mã số doanh
nghiệp

Địa chỉ : [*]

Người đại diện : [*]

Chức vụ : [*]

và

(2) BÊN NHẬN THỂ CHẤP (sau đây gọi là “**Bên Nhận Thể Chấp**”):

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KS ký kết và thực hiện Phụ Lục này với tư cách là Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm nhân danh và vì quyền lợi của những Người Sở Hữu Trái Phiếu

Giấy phép thành lập : Số 42/GP-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp lần đầu ngày 28 tháng 12 năm 2006 (và các văn bản sửa đổi, bổ sung)

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

Người đại diện : **Vũ Hiền Thảo**

Chức vụ : Giám đốc Điều hành

Văn bản ủy quyền : Theo Văn bản ủy quyền số 01/2023 giữa Người đại diện theo Pháp luật và bà Vũ Hiền Thảo

(3) BÊN CÓ NGHĨA VỤ (sau đây gọi là “**Bên Có Nghĩa Vụ**”):

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG

Mã số doanh nghiệp : 0108704763 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 17/04/2019 (được sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm)

Địa chỉ trụ sở chính : Tầng 8, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

Người đại diện : **Bùi Văn Tư**

Chức vụ : Tổng Giám đốc

CƠ SỞ KÝ KẾT:

- (A) Bên Thế Chấp đã ký kết Hợp đồng thế chấp cổ phần số [*] ngày [*] tháng [*] năm [*] giữa Bên Thế Chấp, Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS (“**VPS**”) và Bên Có Nghĩa Vụ (được sửa đổi, bổ sung trong từng thời kỳ) (“**Hợp Đồng Thế Chấp**”); mong muốn tiếp tục sử dụng Tài Sản Thế Chấp để bảo đảm cho việc thanh toán nhanh chóng, đầy đủ và trọn vẹn các Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm. Theo Hợp Đồng Thế Chấp, VPS là Bên Nhận Thế Chấp ban đầu để thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng Thế Chấp;
- (B) Bên Nhận Thế Chấp, VPS, KSS và Bên Có Nghĩa Vụ đã ký Phụ lục Hợp đồng thế chấp số [*] ngày [*] tháng [*] năm [*], theo đó, kể từ ngày [*] tháng [*] năm [*], KSS trở thành Bên Nhận Thế Chấp thay cho VPS;
- (C) Tổ Chức Phát Hành đề xuất sửa đổi, bổ sung một số nội dung được quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu, Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm và Văn Kiện Bảo Đảm Ban Đầu;
- (D) Tổ Chức Phát Hành đã xin ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu vào ngày [*] tháng [*] năm [*] và dựa trên Nghị quyết của Những Người Sở Hữu Trái Phiếu thông qua ngày [*] tháng [*] năm [*] về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung như được nêu tại Đoạn (C) trên đây;

CÁC BÊN cùng thống nhất lập Phụ Lục này để điều chỉnh một số nội dung của Hợp Đồng Thế Chấp như sau:

ĐIỀU 1: ĐỊNH NGHĨA VÀ GIẢI THÍCH

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

ĐIỀU 2: SỬA ĐỔI HỢP ĐỒNG THỂ CHẤP

Các Bên đồng ý sửa đổi/bổ sung một số điều khoản đối với Hợp Đồng Thể Chấp và (các) Phụ Lục của Hợp Đồng Thể Chấp đồng thời xác nhận rằng các sửa đổi/bổ sung này không ảnh hưởng bất lợi đến quyền, lợi ích của những Người Sở Hữu Trái Phiếu dưới bất kỳ hình thức nào.

2.1 Sửa đổi định nghĩa “**Tỷ Lệ Sở Hữu**” tại **Điều 1.1 – Định Nghĩa** như sau:

““**Tỷ Lệ Sở Hữu**”, liên quan đến một Người Sở Hữu Trái Phiếu, có nghĩa là tỷ lệ giữa tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành và đến hạn thuộc sở hữu của Người Sở Hữu Trái Phiếu đó và tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành đến hạn tại cùng thời điểm.”

2.2 Sửa đổi nội dung tại Đoạn (a) của **Điều 2.1** như sau:

“(a) tất cả nghĩa vụ thanh toán của Bên Có Nghĩa Vụ đối với những Người Sở Hữu Trái Phiếu theo Các Điều Kiện Trái Phiếu (trong đó có nghĩa vụ thanh toán gốc, lãi, lãi quá hạn, tiền phạt và bồi thường thiệt hại theo Trái Phiếu); và”

2.3 Sửa đổi nội dung tại Đoạn (a) của **Điều 5.1 – Định Giá Lại Tài Sản Thể Chấp** như sau:

“(a) Tài Sản Thể Chấp được định giá lại bởi một Công Ty Định Giá Được Phép khi:

- (i) Công Ty phát hành thêm cổ phần để tăng vốn Điều lệ;
- (ii) theo yêu cầu của một hoặc những Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu trên 75% (bảy mươi lăm phần trăm) tổng mệnh giá số Trái Phiếu đang lưu hành.”

2.4 Sửa đổi nội dung tại Đoạn (c) của **Điều 5.1 – Định Giá Lại Tài Sản Thể Chấp** như sau:

“(c) Trong thời hạn 7 (bảy) Ngày Làm Việc kể từ ngày nhận được thông báo định giá lại quy định tại Điều 5.1(b), Tổ Chức Phát Hành phải chỉ định một Công Ty Định Giá Được Phép để định giá lại các Cổ Phần Thể Chấp. Tổ Chức Phát Hành phải đảm bảo rằng (i) Công Ty Định Giá Được Phép hoàn thành việc định giá lại trong thời hạn 30 (ba mươi) Ngày Làm Việc từ ngày được chỉ định và được Bên Nhận Thể Chấp chấp thuận và (ii) bản gốc kết quả định giá lại (đã được Công Ty Định Giá Được Phép có liên quan ký xác nhận hợp lệ và nêu rõ giá trị Tài Sản Thể Chấp) được gửi cho Bên Nhận Thể Chấp ngay sau khi có nhưng trong mọi trường hợp trong vòng 3 (ba) Ngày Làm Việc kể từ ngày hoàn thành việc định giá lại.”

2.5 Sửa đổi nội dung tại Đoạn (d) của **Điều 6.1 – Cam Đoan** như sau:

“(d) Việc bên đó ký kết hoặc thực hiện Hợp Đồng này không vi phạm hoặc dẫn đến vi phạm (i) bất kỳ văn bản quy phạm pháp luật (ii) các hợp đồng hoặc thỏa thuận mà bên đó bị ràng buộc, kể cả các hợp đồng hoặc thỏa thuận ràng buộc bất kỳ tài sản hay của cải nào của bên đó, và (iii) bất kỳ điều khoản nào của điều lệ, các quy chế, quy định nội bộ đang có hiệu lực (nếu có) của bên đó;”

2.6 Sửa đổi nội dung tại **Điều 8.1 – Sự Kiện Xử Lý Tài Sản Thế Chấp** như sau:

“Bên Nhận Thế Chấp (hành động vì quyền lợi của và nhân danh cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu) có quyền xử lý Tài Sản Thế Chấp theo quy định của Hợp Đồng này và Văn Kiện Trái Phiếu khác để thực hiện một phần/toàn bộ Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm trong bất kỳ trường hợp nào sau đây:

- (a) xảy ra Sự Kiện Vi Phạm và Bên Có Nghĩa Vụ không thực hiện đầy đủ một phần/toàn bộ Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm trước hoặc vào Ngày Thanh Toán Cuối Cùng theo Điều Khoản 10.2 của Các Điều Khoản Trái Phiếu;
- (b) bất kỳ tình huống hoặc sự kiện nào khác mà theo quy định của pháp luật hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, việc xảy ra tình huống hoặc sự kiện đó làm phát sinh quyền xử lý Tài Sản Thế Chấp của Bên Nhận Thế Chấp phù hợp với Văn Kiện Trái Phiếu.”

2.7 Sửa đổi nội dung tại Đoạn (a) của **Điều 8.5 – Phương Thức Xử Lý** như sau:

“(a) Trong phạm vi Tài Sản Thế Chấp bị xử lý, Bên Nhận Thế Chấp, theo toàn quyền quyết định của mình, có thể xử lý Tài Sản Thế Chấp theo một hoặc các phương thức sau đây:

- (i) Chuyển Tài Sản Thế Chấp để những Người Sở Hữu Trái Phiếu nhận chính Tài Sản Thế Chấp thay thế cho việc thực hiện Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm (để tránh nhầm lẫn, phạm vi Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm được thay thế sẽ phụ thuộc vào giá trị Tài Sản Thế Chấp được xử lý theo phương thức này);
- (ii) Yêu cầu Bên Thế Chấp tự bán, chuyển nhượng Tài Sản Thế Chấp;
- (iii) Tự mình (hoặc thuê/ủy quyền/chỉ định tổ chức/cá nhân khác) bán, chuyển nhượng Tài Sản Thế Chấp (trong tình huống này, Bên Nhận Thế Chấp có quyền tự quyết định bán, chuyển nhượng tài sản theo hình thức bán, chuyển nhượng trực tiếp cho người mua (không qua thủ tục bán đấu giá) trừ trường hợp pháp luật yêu cầu bắt buộc phải bán đấu giá cho dù có chấp thuận bán trực tiếp của Bên Thế Chấp);
- (iv) Định đoạt Tài Sản Thế Chấp định đoạt Tài Sản Thế Chấp theo cách thức khác không trái với quy định của pháp luật có liên quan;
- (v) Nếu Cổ Phần Thế Chấp đã được lưu ký tại TTLKCK, chuyển khoản Cổ Phần Thế Chấp sang tài khoản của Bên Nhận Thế Chấp qua hệ thống của TTLKCK hoặc phương thức khác được phép thực hiện tại TTLKCK; và/hoặc
- (vi) Áp dụng bất kỳ phương thức xử lý Tài Sản Thế Chấp nào khác mà pháp luật có liên quan cho phép (để tránh nhầm lẫn, Bên Thế Chấp đồng ý rằng nếu theo quy định của pháp luật điều kiện để Bên Nhận Thế Chấp thực hiện bất kỳ quyền nào quy định tại đoạn (v) này là các bên phải có thỏa thuận về việc đó thì quy định tại đoạn (v) này chính là thỏa thuận như vậy và điều kiện đó coi như đã được thỏa mãn),

theo cách thức, vào thời điểm, tại địa điểm và theo các điều kiện mà Bên Nhận Thế Chấp cho là cần thiết hoặc thích hợp để tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan. ”

2.8 Sửa đổi nội dung tại Đoạn (b) của **Điều 8.5 – Phương Thức Xử Lý** như sau:

“ (b) Các quy định sau sẽ áp dụng đối với việc xác định giá trị Tài Sản Thế Chấp nhằm xử lý Tài Sản Thế Chấp:

(i) Trong vòng 5 (năm) Ngày Làm Việc từ ngày Bên Nhận Thế Chấp gửi Thông Báo Xử Lý, Bên Thế Chấp phải trao đổi với Bên Nhận Thế Chấp để thống nhất giá trị Tài Sản Thế Chấp. Bên Nhận Thế Chấp sẽ tiến hành xử lý Tài Sản Thế Chấp theo giá trị được thống nhất này.

(ii) Nếu Bên Thế Chấp và Bên Nhận Thế Chấp không thống nhất được giá trị Tài Sản Thế Chấp trong thời hạn trên thì Bên Nhận Thế Chấp yêu cầu Bên Thế Chấp hoặc Bên Có Nghĩa Vụ chỉ định Công Ty Định Giá Được Phép để xác định giá trị Tài Sản Thế Chấp.

Bên Có Nghĩa Vụ và Bên Thế Chấp phải phối hợp chỉ định Công Ty Định Giá Được Phép và đảm bảo Công Ty Định Giá Được Phép xác định và gửi kết quả xác định giá trị Tài Sản Thế Chấp cho Bên Nhận Thế Chấp trong vòng 20 (hai mươi) Ngày Làm Việc từ ngày nhận được yêu cầu của Bên Nhận Thế Chấp. Nếu Bên Nhận Thế Chấp và Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu đồng ý giá trị do Công Ty Định Giá Được Phép xác định thì sẽ tiến hành xử lý Tài Sản Thế Chấp theo giá trị đó.

Nếu không có giá trị nào được xác định bởi Công Ty Định Giá Được Phép (kể cả do không có Công Ty Định Giá Được Phép nào được chỉ định theo đúng quy định) thì Bên Nhận Thế Chấp sẽ tự mình xác định giá trị Tài Sản Thế Chấp (sau khi thống nhất với Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu) để xác định giá trị Tài Sản Thế Chấp.

(iii) Bên Nhận Thế Chấp được xử lý Tài Sản Thế Chấp theo giá trị được xác định trên đây. Tuy nhiên, nếu không thể xử lý được hết Tài Sản Thế Chấp (hoặc không thể xử lý đủ Tài Sản Thế Chấp để thu hồi Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm đến hạn còn tồn đọng) theo giá trị đó thì Bên Nhận Thế Chấp được tự hạ giá Tài Sản Thế Chấp sau khi thống nhất với Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu (có thể hạ giá thành nhiều lần) để tiếp tục xử lý cho đến khi thu đủ số tiền cần thiết để thanh toán cho Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm đến hạn còn tồn đọng.

(iv) Mặc dù đã có các quy định trên đây, nếu Cổ Phần Thế Chấp được niêm yết/đăng ký giao dịch tập trung tại bất kỳ Sở giao dịch chứng khoán nào tại thời điểm xử lý thì Bên Nhận Thế Chấp được xử lý Cổ Phần Thế Chấp theo kỳ giá nào phù hợp với quy tắc giao dịch có liên quan và được xử lý trong nhiều phiên, nhiều ngày cho đến khi hết hoặc đã thu đủ số tiền số tiền cần thiết để thanh toán cho Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm còn tồn đọng.

(v) Tài Sản Thế Chấp là tiền sẽ được xử lý theo nguyên giá trị.

Bảng Hợp Đồng này, mỗi bên từ bỏ mọi quyền khiếu kiện hay khiếu nại mà bên

đó có thể có theo pháp luật, theo hợp đồng hay theo cách khác liên quan đến việc xác định giá Tài Sản Thế Chấp theo quy định trên.”

2.9 Sửa đổi nội dung tại **Điều 8.7 – Thanh Toán Tiền Thu Được** như sau:

“Tất cả các khoản tiền mà Bên Nhận Thế Chấp nhận được từ việc xử lý Tài Sản Thế Chấp theo Điều 8 này sẽ được sử dụng để thanh toán cho Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm đã đến hạn nhưng chưa được thanh toán theo Tỷ Lệ Sở Hữu phù hợp với Điều 6.2 của Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm và trình tự như sau:

- (a) *thứ nhất*, thanh toán tất cả các khoản gốc của Trái Phiếu đến hạn;
- (b) *thứ hai*, thanh toán tất cả các khoản tiền lãi trong hạn phát sinh trên gốc Trái Phiếu đến hạn;
- (c) *thứ ba*, thanh toán tất cả các khoản lãi quá hạn phát sinh trên gốc Trái Phiếu đến hạn;
- (d) *thứ tư*, thanh toán tất cả các khoản tiền phạt lãi đã quá hạn.

Bên Nhận Thế Chấp có thể tự mình hoặc thông qua Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký thực hiện việc phân bổ như trên cho Người Sở Hữu Trái Phiếu.

Nếu Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm đã chấm dứt toàn bộ, phần còn thừa sau khi thực hiện việc thanh toán nêu trên sẽ được trả lại cho Bên Có Nghĩa Vụ để bên đó cùng với (các) Bên Bảo Đảm thỏa thuận việc phân bổ.”

2.10 Sửa đổi nội dung tại **Điều 8.9 – Không Tự Thực Hiện Quyền** như sau:

“Để tránh hiểu nhầm, những Người Sở Hữu Trái Phiếu và các bên đồng ý rằng trong trường hợp có từ hai Người Sở Hữu Trái Phiếu trở lên thì mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ có quyền lợi đối với Tài Sản Thế Chấp theo tỷ lệ giữa tổng mệnh giá Trái Phiếu thuộc sở hữu của Người Sở Hữu Trái Phiếu đó và tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại cùng thời điểm. Tuy nhiên, việc xử lý Tài Sản Thế Chấp phải tuân theo cách thức quy định tại Điều 8 này một cách chặt chẽ và bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào cũng sẽ chỉ thực hiện các quyền dưới đây thông qua Bên Nhận Thế Chấp (trừ trường hợp pháp luật có liên quan quy định khác):

- (a) quyền khởi kiện Bên Thế Chấp để buộc thi hành bất kỳ quy định nào của Hợp Đồng này, Các Điều Khoản Trái Phiếu; và
- (b) bất kỳ quyền độc lập nào để xử lý bất kỳ quy định nào của Các Điều Khoản Trái Phiếu hoặc bất kỳ quyền, quyết định hoặc quyền hạn nào hoặc việc cấp bất kỳ chấp thuận hoặc giải trừ nào theo hoặc phù hợp với Các Điều Khoản Trái Phiếu hoặc liên quan thực hiện bất kỳ quyền nào khác đối với Tài Sản Thế Chấp được tạo lập theo Hợp Đồng này.”

2.11 Sửa đổi nội dung tại Đoạn (b) của **Điều 9.1 – Hiệu Lực Và Chấm Dứt Thế Chấp** như sau:

“(b) Tài Sản Thế Chấp được rút hết trong các trường hợp được phép theo Hợp Đồng này và các Văn Kiện Trái Phiếu khác; hoặc”

ĐIỀU 3: CÁC QUY ĐỊNH KHÁC

- 3.1 Phụ Lục này được điều chỉnh bởi và giải thích theo pháp luật Việt Nam.
- 3.2 Phụ Lục này là một phần không tách rời của Hợp Đồng Thể Chấp.
- 3.3 Các nội dung khác của Hợp Đồng Thể Chấp (bao gồm cả (các) Phụ lục Hợp Đồng Thể Chấp được lập trước ngày ký Phụ Lục này (nếu có)) không được đề cập, dẫn chiếu tại đây hoặc không được điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bởi Phụ Lục này sẽ có đầy đủ hiệu lực và giá trị pháp lý như đã được quy định tại các văn bản đó.
- 3.4 Trong quá trình thực hiện Phụ Lục này, nếu phát sinh tranh chấp, các Bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày phát sinh tranh chấp. Trong trường hợp không giải quyết được theo thời gian trên, thì bất kỳ bên nào đều có quyền đệ trình lên Tòa án có thẩm quyền của Việt Nam giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật. Mọi chi phí, phí có liên quan đến vụ kiện sẽ do bên thua kiện chịu trách nhiệm.
- 3.5 Phụ Lục này được lập thành 04 (bốn) bản tiếng Việt, có giá trị pháp lý như nhau. Mỗi bên không phải là Bên Nhận Thể Chấp sẽ giữ 01 (một) bản. Bên Nhận Thể Chấp sẽ giữ số bản còn lại cho mình và chuyển giao cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu 01 (một) bản. Các bản gốc có giá trị pháp lý như nhau.
- 3.6 Phụ Lục này có hiệu lực từ ngày được đại diện có thẩm quyền của các bên ký kết hợp lệ.
- 3.7 Mỗi quy định trong Phụ Lục 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 Phụ Lục 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 Phụ Lục này sẽ không bị ảnh hưởng theo bất kỳ cách nào.

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

ĐỂ GHI NHẬN THỎA THUẬN CỦA CÁC BÊN, Các Bên (tự mình hoặc thông qua người đại diện được ủy quyền hợp lệ của mình) đã ký kết Phụ Lục này vào ngày được nêu ở trang đầu tiên của Phụ Lục này.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY
KS với tư cách tư cách là Bên Nhận Thẻ Chấp DỰNG SCG với tư cách là Bên Có Nghĩa
Vụ

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

.....
Họ tên: **Bùi Văn Tư**
Chức vụ: **Tổng Giám đốc**

[*] với tư cách là Bên Thẻ Chấp

.....
Họ tên: [*]
Chức vụ: [*]

KÝ XÁC NHẬN
ĐỒNG Ý VỚI NỘI DUNG CỦA PHỤ LỤC HỢP ĐỒNG THẺ CHẤP NÀY

(Vợ/Chồng Bên Thẻ Chấp)