

Số: 07/2023-NQ-TB.....

Ngày 21 tháng 12 năm 2023

NGHỊ QUYẾT NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU

TRÁI PHIẾU THAIBINH.BOND.2019

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN THÁI BÌNH

- Căn cứ các điều khoản và điều kiện của trái phiếu *ThaiBinh.Bond.2019* với tổng mệnh giá 500.000.000.000 VNĐ (Năm trăm tỷ đồng) (“*Trái phiếu*”) do Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình (“*Tổ Chức Phát Hành*”) phát hành ngày 26/12/2019 (“*Các Điều Kiện Trái Phiếu*”);
- Căn cứ Công văn số 33/2023-CV-TB của Tổ Chức Phát Hành ngày 11/12/2023 gửi CTCP Chứng khoán Dầu khí về việc: đề nghị chốt danh sách Người sở hữu trái phiếu tại ngày 12/12/2023;
- Căn cứ công văn số 2023/CKDK-QLN ngày 15/12/2023 của CTCP Chứng khoán Dầu khí (“*Đại lý Đăng ký lưu ký*”) về việc chốt danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình.
- Căn cứ Biên bản kiểm phiếu ngày 21 tháng 12 năm 2023 ký bởi Người Sở Hữu Trái Phiếu và Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình.

QUYẾT NGHỊ

Điều 1. Thông qua việc điều chỉnh, sửa đổi và bổ sung **BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN THÁI BÌNH** (“*Bản Công Bố Thông Tin*”) và **PHỤ LỤC IV – THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU** đính kèm Bản Công Bố Thông Tin (“*Phụ Lục IV*”) và các Văn Kiện Trái Phiếu khác có liên quan, cụ thể điều chỉnh như sau:

STT	Nội dung điều chỉnh	Nội dung ban đầu theo quy định tại Bản Công Bố Thông Tin	Nội dung sửa đổi
A. ĐIỀU CHỈNH TẠI BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN THÁI BÌNH (Mã trái phiếu: ThaiBinh.Bond.2019)			
1	Tiêu đề Bản Công Bố Thông Tin	TRÁI PHIẾU BẰNG ĐỒNG VIỆT NAM VỚI TỔNG GIÁ TRỊ MỆNH GIÁ 500 TỶ ĐỒNG ĐÁO HẠN NĂM 2023	TRÁI PHIẾU BẰNG ĐỒNG VIỆT NAM VỚI TỔNG GIÁ TRỊ MỆNH GIÁ 500 TỶ ĐỒNG ĐÁO HẠN NĂM 2025
2	Nội dung “Kỳ hạn trái phiếu” tại Phần 1 - “TÓM TẮT THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH”	Kỳ hạn trái phiếu: 48 (Bốn mươi tám) tháng	Kỳ hạn trái phiếu: 72 (bảy mươi hai) tháng



3	<p>Nội dung “Lãi suất” tại Phần 1 - “TÓM TẮT THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH”</p>	<p>Lãi suất:</p> <p>Lãi suất kỳ đầu tiên phát hành trái phiếu: 12,5%/năm.</p> <p>Lãi suất Trái Phiếu cho các Kỳ Tính Lãi tiếp theo, bắt đầu từ Kỳ Tính Lãi thứ 02 (hai) đến Kỳ Tính Lãi thứ 16 (mười sáu), được điều chỉnh 03 (ba) tháng một lần và được xác định theo nguyên tắc bằng “Lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh + biên độ tối thiểu 5%/năm ” (Lãi suất cơ sở là lãi suất tiền gửi “Tiết kiệm Đại Chúng” lĩnh lãi cuối kỳ có lãi suất cao nhất dành cho khách hàng cá nhân, có loại tiền tương ứng với loại tiền vay, kỳ hạn 12 tháng theo biểu lãi suất huy động của PvcomBank công bố từng thời kỳ”).</p> <p>Ngày điều chỉnh lãi suất là ngày [26] (“Ngày Điều Chỉnh Lãi Suất”) của tháng bắt đầu mỗi Kỳ Tính Lãi.</p>	<p>Lãi suất:</p> <p>Lãi suất kỳ đầu tiên phát hành trái phiếu: 12,5%/năm.</p> <p>Lãi suất Trái Phiếu cho các Kỳ Tính Lãi tiếp theo, bắt đầu từ Kỳ Tính Lãi thứ 02 (hai) đến Kỳ Tính Lãi thứ 24 (hai mươi bốn), được điều chỉnh 03 (ba) tháng một lần và được xác định theo nguyên tắc bằng “Lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh + biên độ tối thiểu 5%/năm ” (Lãi suất cơ sở là lãi suất tiền gửi “Tiết kiệm Đại Chúng” lĩnh lãi cuối kỳ có lãi suất cao nhất dành cho khách hàng cá nhân, có loại tiền tương ứng với loại tiền vay, kỳ hạn 12 tháng theo biểu lãi suất huy động của PVcomBank công bố từng thời kỳ”).</p> <p>Ngày điều chỉnh lãi suất là ngày 26 (“Ngày Điều Chỉnh Lãi Suất”) của tháng bắt đầu mỗi Kỳ Tính Lãi.</p>
4	<p>Nội dung “Kỳ trả gốc” tại Phần 1 - “TÓM TẮT THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH”</p>	<p>Kỳ trả gốc: Trái phiếu được mua lại 12 tháng/lần, lần đầu sau 24 tháng kể từ ngày phát hành (tức bắt đầu mua lại từ tháng thứ 24 kể từ ngày phát hành)</p>	<p>Kỳ trả gốc: Tổ Chức Phát Hành mua lại trước hạn từng phần Trái Phiếu theo lịch trình và số lượng cụ thể như sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kỳ 1 (tại tháng thứ 24 kể từ Ngày Phát Hành): mua lại 75.000.000.000 đồng. - Kỳ 2 (tại tháng thứ 36 kể từ Ngày Phát Hành): mua lại 175.000.000.000 đồng. - Kỳ 3 (tại tháng thứ 48 kể từ Ngày Phát Hành): mua lại 100.000.000 đồng. - Kỳ 4 (tại tháng thứ 72 kể từ Ngày Phát Hành): mua lại 249.900.000.000 đồng.
5	<p>Nội dung “Kỳ tính lãi” tại Phần 1 - “TÓM TẮT THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH”</p>	<p>03 tháng/lần hoặc thu lãi trước hạn theo thỏa thuận giữa PVcomBank và Tổ chức phát hành.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lãi phát sinh từ Ngày Phát Hành đến hết ngày 26/03/2023: được thanh toán sau mỗi 03 tháng, vào ngày 26 hàng quý; - Lãi phát sinh kể từ ngày 27/03/2023 cho đến nhưng không bao gồm Ngày Đáo Hạn: được thanh toán vào Ngày Đáo Hạn hoặc ngày mà Trái Phiếu được mua lại trước hạn theo Phụ Lục IV - Thông tin chi tiết về đợt phát hành trái phiếu này; - Nếu ngày thanh toán lãi không phải là Ngày Làm Việc thì ngày thanh toán lãi sẽ là Ngày Làm Việc tiếp theo gần nhất.

		Phiếu và Tổ Chức Phát Hành	<p>thanh toán sau mỗi 03 tháng, vào ngày 26 hàng quý;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lãi phát sinh kể từ ngày 27/03/2023 cho đến nhưng không bao gồm Ngày Đáo Hạn: được thanh toán vào Ngày Đáo Hạn hoặc ngày mà Trái Phiếu được mua lại trước hạn theo Phụ Lục IV - Thông tin chi tiết về đợt phát hành trái phiếu này;
6	Tiết (i), Điểm (l), Mục 6	<p>(l) Tiền lãi</p> <p>(i) Lãi Trái Phiếu được tính theo số ngày thực tế, trên cơ sở một năm có 365 (ba trăm sáu mươi lăm) ngày, kể từ và bao gồm Ngày Phát Hành cho đến ngày thực tế trả lãi (gọi là “Ngày Thanh Toán Lãi”)</p>	<p>(l) Tiền lãi</p> <p>(i) Lãi Trái Phiếu được tính theo số ngày thực tế, trên cơ sở một năm có 365 (ba trăm sáu mươi lăm) ngày, kể từ và bao gồm Ngày Phát Hành cho đến, nhưng không bao gồm Ngày Đáo Hạn hoặc ngày mà Trái phiếu được mua lại trước hạn theo Phụ Lục IV - Thông tin chi tiết về đợt phát hành trái phiếu này. Theo đó ngày thanh toán lãi được thực hiện như sau (“Ngày Thanh Toán Lãi”):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lãi phát sinh từ Ngày Phát Hành đến hết ngày 26/03/2023: được thanh toán sau mỗi 03 tháng, vào ngày 26 hàng quý; - Lãi phát sinh kể từ ngày 27/03/2023 cho đến nhưng không bao gồm Ngày Đáo Hạn được thanh toán vào Ngày Đáo Hạn hoặc ngày mà Trái phiếu được mua lại trước hạn theo Phụ Lục IV - Thông tin chi tiết về đợt phát hành trái phiếu này; - Nếu ngày thanh toán lãi không phải là Ngày Làm Việc thì ngày thanh toán lãi sẽ là Ngày Làm Việc tiếp theo gần nhất.
7	Nội dung Tài sản bảo đảm bổ sung, Điểm (a), Khoản 11.1, Mục 11	<p>Tài sản bảo đảm bổ sung:</p> <p>(i) Toàn bộ quyền khai thác, kinh doanh quyền sử dụng đất đã hình thành/chưa hình thành của Dự Án Hòa Thắng.</p> <p>(ii) Toàn bộ quyền khai thác, kinh doanh quyền sử dụng đất đã hình thành/chưa hình thành của Dự Án Thư Minh Nguyễn;</p> <p>(iii) Toàn bộ quyền khai thác, kinh doanh quyền sử dụng đất đã hình thành/hình thành trong tương lai của Dự Án Mũi Né.</p> <p>(iv) Bảo lãnh thanh toán của Công ty</p>	<p>Tài sản bảo đảm bổ sung:</p> <p>(i) Toàn bộ quyền khai thác, kinh doanh quyền sử dụng đất đã hình thành/chưa hình thành của Dự Án Hòa Thắng.</p> <p>(ii) Toàn bộ quyền khai thác, kinh doanh quyền sử dụng đất đã hình thành/chưa hình thành của Dự Án Thư Minh Nguyễn;</p> <p>(iii) Toàn bộ quyền khai thác, kinh doanh quyền sử dụng đất đã hình thành/hình thành trong tương lai của Dự Án Rừng Mũi Né.</p> <p>(iv) Toàn bộ cổ phần và/hoặc phần vốn</p>

		CP Tập đoàn Địa ốc No Va.	<p>góp đã hình thành hoặc hình thành trong tương lai của Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Địa ốc 38 (“Công ty Địa ốc 38”) tại Công ty Hòa Thắng và Công ty Thụ Minh Nguyễn (“Tài Sản Bảo Đảm Cổ Phần”). Tỷ lệ đầu tư tối đa / Giá trị Tài Sản Bảo Đảm Cổ Phần: 90%.</p> <p>(v) Bảo lãnh thanh toán của Công ty CP Tập đoàn Địa ốc No Va.</p>						
8	Khoản 12.1, Mục 12	<p>12.1 Tổ Chức Phát Hành có nghĩa vụ mua lại Trái Phiếu định kỳ 12 (mười hai) tháng/lần, lần đầu sau 24 (hai mươi bốn) tháng kể từ Ngày Phát Hành (nghĩa là bắt đầu mua lại từ tháng thứ 24 kể từ Ngày Phát Hành). Cụ thể theo lịch sau:</p> <p>(i) Kỳ 1 (tại tháng thứ 24 kể từ ngày phát hành): mua lại 75 tỷ.</p> <p>(ii) Kỳ 2 (tại tháng thứ 36 kể từ ngày phát hành): mua lại 175 tỷ.</p> <p>(iii) Kỳ 3 (tại tháng thứ 48 kể từ ngày phát hành): mua lại 250 tỷ.</p> <p>Trong trường hợp có doanh thu bán hàng và/hoặc nguồn thu khác về nhanh hơn dự kiến thì Tổ Chức Phát Hành được quyền mua lại trước hạn một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu và phải thông báo cho Người Sở Hữu Trái Phiếu trước ít nhất 05 (năm) Ngày Làm Việc.</p> <p>Giá mua được xác định tại Ngày Cam Kết Mua Lại theo quy định tại Bản Công Bố Thông Tin của Trái Phiếu trên cơ sở đảm bảo tuân thủ và phù hợp các quy định của pháp luật có liên quan như sau:</p> <table border="1" data-bbox="507 1541 975 1823"> <tr> <td>Giá mua lại Trái Phiếu</td> <td>= Mệnh giá Trái phiếu đang nắm giữ</td> <td>+ Lãi phát sinh theo Lãi Suất Trái Phiếu từ Ngày Thanh Toán Lãi gần nhất đến Ngày Cam Kết Mua Lại</td> </tr> </table>	Giá mua lại Trái Phiếu	= Mệnh giá Trái phiếu đang nắm giữ	+ Lãi phát sinh theo Lãi Suất Trái Phiếu từ Ngày Thanh Toán Lãi gần nhất đến Ngày Cam Kết Mua Lại	<p>12.1 Tổ Chức Phát Hành mua lại trước hạn từng phần Trái Phiếu theo lịch trình và số lượng cụ thể như sau:</p> <p>(i) Kỳ 1 (tại tháng thứ 24 kể từ ngày phát hành): mua lại 75.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Bảy mươi lăm tỷ đồng);</p> <p>(ii) Kỳ 2 (tại tháng thứ 36 kể từ ngày phát hành): mua lại 175.000.000.000 đồng Bằng chữ: Một trăm bảy mươi lăm tỷ đồng);</p> <p>(iii) Kỳ 3 (tại tháng thứ 48 kể từ ngày phát hành): mua lại 100.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm triệu đồng);</p> <p>(iv) Kỳ 4 (tại tháng thứ 72 kể từ ngày phát hành): mua lại 249.900.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm bốn mươi chín tỷ chín trăm triệu đồng).</p> <p>Trong trường hợp có doanh thu bán hàng và/hoặc nguồn thu khác về nhanh hơn dự kiến thì Tổ Chức Phát Hành được quyền mua lại trước hạn một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu và phải thông báo cho Người Sở Hữu Trái Phiếu trước ít nhất 05 (năm) Ngày Làm Việc.</p> <p>Giá mua được xác định tại Ngày Cam Kết Mua Lại theo quy định tại Bản Công Bố Thông Tin của Trái Phiếu trên cơ sở đảm bảo tuân thủ và phù hợp các quy định của pháp luật có liên quan như sau:</p> <table border="1" data-bbox="986 1787 1449 2069"> <tr> <td>Giá mua lại Trái Phiếu</td> <td>= Mệnh giá Trái phiếu đang nắm giữ</td> <td>+ Lãi phát sinh theo Lãi Suất Trái Phiếu từ Ngày Thanh Toán Lãi gần nhất đến Ngày Cam Kết Mua Lại</td> </tr> </table>	Giá mua lại Trái Phiếu	= Mệnh giá Trái phiếu đang nắm giữ	+ Lãi phát sinh theo Lãi Suất Trái Phiếu từ Ngày Thanh Toán Lãi gần nhất đến Ngày Cam Kết Mua Lại
Giá mua lại Trái Phiếu	= Mệnh giá Trái phiếu đang nắm giữ	+ Lãi phát sinh theo Lãi Suất Trái Phiếu từ Ngày Thanh Toán Lãi gần nhất đến Ngày Cam Kết Mua Lại							
Giá mua lại Trái Phiếu	= Mệnh giá Trái phiếu đang nắm giữ	+ Lãi phát sinh theo Lãi Suất Trái Phiếu từ Ngày Thanh Toán Lãi gần nhất đến Ngày Cam Kết Mua Lại							

Điều 2. Nội dung thay đổi Bản Công Bố Thông Tin và Phụ Lục IV có hiệu lực kể từ ngày ban hành Nghị quyết Người Sở Hữu Trái Phiếu. Tổ chức Phát hành, Người Sở Hữu Trái Phiếu và các bên có liên quan đến Trái Phiếu chịu trách nhiệm thi hành Nghị Quyết này.

Nơi nhận:

- Người Sở Hữu TP
- Tổ Chức Phát hành
- Đại Diện Người Sở Hữu TP
- Tổ chức QL Trái chủ
- NH quản lý tài khoản

Tổ Chức Phát Hành *f*



Trần Ngọc Đại

GIÁM ĐỐC

C.P. *