

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN
UNITY

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 27/2023 - CN - INT.....

Ngày 19 tháng 12 năm 2023

V/v: Công bố thông tin về việc sửa đổi, bổ sung
Các Điều Khoản Và Điều Kiện của Trái Phiếu
mã UNICH2124001

Kính gửi: SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HÀ NỘI (HNX)

Căn cứ:

- Nghị định số 153/2020/NĐ-CP của Chính Phủ quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế ("**Nghị Định Số 153/2020/NĐ-CP**");
- Nghị định 65/2022/NĐ-CP ngày 16/12/2022 của Chính Phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị Định Số 153/2020/NĐ-CP;
- Nghị định 08/2023/NĐ-CP ngày 05/03/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung và ngưng hiệu lực thi hành một số điều tại các nghị định quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế;
- Thông tư số 122/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài Chính hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo theo quy định của Nghị Định Số 153/2020/NĐ-CP.
- Bản công bố thông tin phát hành trái phiếu ngày 29/09/2021 liên quan đến đợt phát hành trái phiếu không chuyển đổi, không kèm theo chứng quyền, được bảo đảm bằng tài sản, bằng Việt Nam đồng, mã UNICH2124001, đáo hạn năm 2024, có tổng mệnh giá phát hành là 416.000.000.000 VNĐ (Bốn trăm mười sáu tỷ đồng) ("**Trái Phiếu**");
- Các Điều Khoản Và Điều Kiện của Trái Phiếu;
- Nghị quyết Người Sở Hữu Trái Phiếu mã UNICH2124001 số 11/2023 - NQ - UNT ngày 19/12/2023.

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Unity ("**Công Ty/Tổ Chức Phát Hành**") xin được gửi tới Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hà Nội ("**Quý Sở Giao Dịch**") lời chào trân trọng nhất và cảm ơn Quý Sở Giao Dịch đã hỗ trợ Tổ Chức Phát Hành trong thời gian qua.

Tổ Chức Phát Hành gửi nội dung công bố thông tin bất thường như sau:

1. Thông tin về doanh nghiệp:

- Tên doanh nghiệp: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Unity.
- Địa chỉ trụ sở chính: 6 – 8 Đoàn Văn Bơ, Phường 09, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

- Loại hình doanh nghiệp: Công ty trách nhiệm hữu hạn
- Ngành nghề sản xuất, kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản
- Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0314019322 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp lần đầu ngày 19/09/2016 và cấp đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 04/11/2022

2. Thông tin về thay đổi điều kiện, điều khoản của Trái Phiếu đã phát hành:

STT	Nội dung điều chỉnh	Nội dung ban đầu theo quy định tại Bản Công Bố Thông Tin	Nội dung sửa đổi
A. BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN VỀ CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ TẠI THỊ TRƯỜNG TRONG NƯỚC CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN UNITY (Mã trái phiếu: UNICH2124001)			
1	Tiêu đề Bản Công Bố Thông Tin	CÁC TRÁI PHIẾU VND VỚI TỔNG GIÁ TRỊ MỆNH GIÁ 416.000.000.000 ĐỒNG ĐÁO HẠN NĂM 2024	CÁC TRÁI PHIẾU VND VỚI TỔNG GIÁ TRỊ MỆNH GIÁ 416.000.000.000 ĐỒNG ĐÁO HẠN NĂM 2026
2	Nội dung “Kỳ hạn trái phiếu” tại Điều 4, Mục III, Phần 2 - “TÓM TẮT THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH”	Kỳ hạn trái phiếu: 36 (Ba mươi sáu) tháng	Kỳ hạn trái phiếu: 60 (Sáu mươi) tháng
3	Nội dung “Thời điểm phát hành” tại Điều 4, Mục III, Phần 2 - “TÓM TẮT THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH”	Thời điểm phát hành: Dự kiến trong Quý III năm 2021. Thời điểm phát hành cụ thể sẽ do Chủ tịch Hội đồng thành viên hoặc Người được ủy quyền theo Nghị Quyết của HĐQT của Tổ Chức Phát Hành quyết định	Thời điểm phát hành: 14/10/2021 (“Ngày Phát Hành”)
4	Nội dung “Ngày đáo hạn”	Ngày đáo hạn: Ngày cuối cùng của thời hạn.	Ngày đáo hạn: 14/10/2026 (“Ngày Đáo Hạn”)

	hạn” tại Điều 4, Mục III, Phần 2 - “TÓM TẮT THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH”		
B. ĐIỀU CHỈNH TẠI PHỤ LỤC IV – THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU, BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN VỀ CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ TẠI THỊ TRƯỜNG TRONG NƯỚC CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN UNITY			
1	Khoản 6.5, Điều 6	6.5. Kỳ hạn Trái Phiếu: 36 (Ba mươi sáu) tháng kể từ Ngày Phát Hành	6.5. Kỳ hạn Trái Phiếu: 60 (Sáu mươi) tháng kể từ Ngày Phát Hành
2	Khoản 6.12, Điều 6	<p>6.12. Kỳ Trả Lãi:</p> <ul style="list-style-type: none"> Trả lãi định kỳ 03 (Ba) tháng/lần hoặc thu lãi trước hạn theo thỏa thuận giữa Người Sở Hữu Trái Phiếu và Tổ Chức Phát Hành. 	<p>6.12. Kỳ Trả Lãi:</p> <ul style="list-style-type: none"> Lãi phát sinh từ Ngày Phát Hành đến hết ngày 13/04/2023: được thanh toán 03 (Ba) tháng/lần; Lãi phát sinh từ ngày 14/04/2023 đến hết ngày 13/07/2025: được thanh toán một lần vào Ngày Đáo Hạn hoặc thu lãi trước hạn theo thỏa thuận giữa Người Sở Hữu Trái Phiếu và Tổ Chức Phát Hành; Lãi phát sinh từ ngày 14/07/2025 đến nhưng không bao gồm Ngày Đáo Hạn: được thanh toán 03 tháng/lần, hoặc thu lãi trước hạn theo thỏa thuận giữa Người Sở Hữu Trái Phiếu và Tổ Chức Phát Hành.
3	Điểm 6.13.1, Khoản 6.13, Điều 6	6.13.1. 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 14/10/2024 (“Ngày Đáo Hạn”) hoặc Ngày Cam Kết Mua Lại, và được thanh toán sau mỗi [03] tháng, hoặc, nếu ngày đó không	6.13.1. 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 (i) ngày 14/10/2026 (“Ngày Đáo Hạn”) hoặc (ii) Ngày Cam Kết Mua Lại, và được thanh toán theo quy định các Kỳ Trả Lãi tại

40
 CỘ
 Đ
 T E
 U
 PH

		phải là Ngày Làm Việc thì ngày thanh toán sẽ là Ngày Làm Việc tiếp theo gần nhất (“Ngày Thanh Toán Lãi”).	Khoản 6.12, Điều 6, Phụ Lục này, nếu ngày đó không phải là Ngày Làm Việc thì Ngày Thanh Toán Lãi sẽ là Ngày Làm Việc tiếp theo gần nhất (“Ngày Thanh Toán Lãi”).
4	Khoản 9.1, Điều 9	<p>9.1. Quyền Mua Lại Trái Phiếu Trước Hạn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kỳ mua lại Trái phiếu lần đầu tiên là sau 24 tháng kể từ ngày phát hành với các Đợt và số lượng như sau: <ul style="list-style-type: none"> ○ Đợt 1 (tại tháng thứ 24 kể từ ngày phát hành): Số lượng Trái Phiếu mua lại là 2.080 Trái Phiếu ○ Đợt 2 (tại tháng thứ 36 kể từ ngày phát hành): Số lượng Trái Phiếu mua lại là 2.080 Trái Phiếu • Trái phiếu có thể được Tổ Chức Phát Hành mua lại trước hạn toàn bộ hoặc từng phần phù hợp với quy định của Pháp luật hiện hành và/hoặc quy định tại Bản Công bố thông tin và/hoặc Thỏa thuận giữa Tổ Chức Phát Hành và nhà đầu tư Trái phiếu. • Tổ Chức Phát Hành phải mua lại toàn bộ Trái phiếu trong bất cứ trường hợp nào mà Tổ Chức Phát Hành sử dụng vốn sai mục đích của việc phát hành Trái phiếu hoặc phát sinh Sự Kiện Vi Phạm. 	<p>9.1. Quyền Mua Lại Trái Phiếu Trước Hạn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Trái phiếu được Tổ Chức Phát Hành mua lại theo từng Đợt và số lượng như sau: <ul style="list-style-type: none"> ○ Kỳ 1 (tại tháng thứ 26 kể từ Ngày Phát Hành): mua lại 100.000.000 VND (Bằng chữ: Một trăm triệu đồng); ○ Kỳ 2 (tại tháng 48 kể từ Ngày Phát Hành): mua lại 207.900.000.000 VND (Bằng chữ: Hai trăm lẻ bảy tỷ chín trăm triệu đồng); ○ Kỳ 3 (tại tháng thứ 60 kể từ Ngày Phát Hành): mua lại 208.000.000.000 VND (Bằng chữ: Hai trăm lẻ tám tỷ đồng). • Trái Phiếu có thể được Tổ Chức Phát Hành mua lại trước hạn toàn bộ hoặc từng phần phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành và/hoặc quy định tại Bản Công Bố Thông Tin và/hoặc thỏa thuận giữa Tổ Chức Phát Hành và Người Sở Hữu Trái Phiếu. • Tổ Chức Phát Hành phải mua lại toàn bộ Trái Phiếu trong bất cứ trường hợp nào mà Tổ Chức Phát

			Hành sử dụng vốn sai mục đích của việc phát hành Trái Phiếu hoặc phát sinh Sự Kiện Vi Phạm.																								
5	Gạch đầu dòng thứ sáu, Điểm 10.3.3, Khoản 10.3, Điều 10	- Dòng tiền thu được từ bán hàng các Sản Phẩm tại Dự Án phải phù hợp với danh sách khách hàng đăng ký mua bán/cho thuê/kinh doanh và phương thức thanh toán theo hợp đồng. Trường hợp, dòng tiền không về tài khoản của PVcomBank theo quy định của hợp đồng, yêu cầu Tổ Chức Phát Hành có giải trình và chuyển tiền đầy đủ cho PVcomBank để quản lý.	- Dòng tiền thu được từ bán hàng các Sản Phẩm tại Dự Án phải phù hợp với báo cáo bán hàng của Công ty Bình An/Công ty môi giới. Trường hợp, dòng tiền không về tài khoản của Đại Lý Nhận Và Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm theo báo cáo bán hàng định kỳ, Đại Lý Nhận Và Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm yêu cầu Tổ Chức Phát Hành giải trình và chuyển tiền đầy đủ cho Đại Lý Nhận Và Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm để quản lý.																								
6	Gạch đầu dòng thứ nhất, Điểm 10.3.4, Khoản 10.3, Điều 10	- Tổ Chức Phát Hành cam kết hoàn thiện các thủ tục pháp lý của Dự Án trong thời hạn như sau: <table border="1" data-bbox="454 1061 917 1955"> <thead> <tr> <th>TT</th> <th>Tiến độ pháp lý dự kiến</th> <th>Thời hạn hoàn thành</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch 1/500 của Dự Án</td> <td>Quý 3/2021 và trước thời điểm giải tòa tiền huy động phát hành Trái Phiếu</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Điều chỉnh Giấy chứng nhận Đầu tư của Dự Án về gia hạn Dự Án</td> <td>Quý 4/2021</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Thiết kế bản vẽ thi công của Dự Án được cấp có thẩm quyền phê duyệt</td> <td>Quý 1/2022</td> </tr> </tbody> </table>	TT	Tiến độ pháp lý dự kiến	Thời hạn hoàn thành	1	Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch 1/500 của Dự Án	Quý 3/2021 và trước thời điểm giải tòa tiền huy động phát hành Trái Phiếu	2	Điều chỉnh Giấy chứng nhận Đầu tư của Dự Án về gia hạn Dự Án	Quý 4/2021	3	Thiết kế bản vẽ thi công của Dự Án được cấp có thẩm quyền phê duyệt	Quý 1/2022	- Tổ Chức Phát Hành cam kết hoàn thiện các thủ tục pháp lý của Dự Án trong thời hạn như sau: <table border="1" data-bbox="925 1061 1380 1955"> <thead> <tr> <th>TT</th> <th>Tiến độ pháp lý dự kiến</th> <th>Thời hạn hoàn thành</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Thiết kế bản vẽ thi công của Dự Án được cấp có thẩm quyền phê duyệt</td> <td>Quý 1/2024</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Giấy phép xây dựng hạ tầng và công trình của Dự Án</td> <td>Quý 1/2024</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Biên bản nghiệm thu của cơ quan có thẩm quyền đối với phần cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương</td> <td>Từ Q2/2024 trở đi. Bổ sung theo tiến độ hoàn thiện cơ sở hạ tầng</td> </tr> </tbody> </table>	TT	Tiến độ pháp lý dự kiến	Thời hạn hoàn thành	1	Thiết kế bản vẽ thi công của Dự Án được cấp có thẩm quyền phê duyệt	Quý 1/2024	2	Giấy phép xây dựng hạ tầng và công trình của Dự Án	Quý 1/2024	3	Biên bản nghiệm thu của cơ quan có thẩm quyền đối với phần cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương	Từ Q2/2024 trở đi. Bổ sung theo tiến độ hoàn thiện cơ sở hạ tầng
TT	Tiến độ pháp lý dự kiến	Thời hạn hoàn thành																									
1	Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch 1/500 của Dự Án	Quý 3/2021 và trước thời điểm giải tòa tiền huy động phát hành Trái Phiếu																									
2	Điều chỉnh Giấy chứng nhận Đầu tư của Dự Án về gia hạn Dự Án	Quý 4/2021																									
3	Thiết kế bản vẽ thi công của Dự Án được cấp có thẩm quyền phê duyệt	Quý 1/2022																									
TT	Tiến độ pháp lý dự kiến	Thời hạn hoàn thành																									
1	Thiết kế bản vẽ thi công của Dự Án được cấp có thẩm quyền phê duyệt	Quý 1/2024																									
2	Giấy phép xây dựng hạ tầng và công trình của Dự Án	Quý 1/2024																									
3	Biên bản nghiệm thu của cơ quan có thẩm quyền đối với phần cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương	Từ Q2/2024 trở đi. Bổ sung theo tiến độ hoàn thiện cơ sở hạ tầng																									

		4	Giấy phép xây dựng hạ tầng và công trình của Dự Án		<table border="1"> <tr> <td data-bbox="925 298 1204 387">ứng theo tiến độ Dự Án</td> <td data-bbox="1204 298 1380 387"></td> </tr> </table>	ứng theo tiến độ Dự Án	
ứng theo tiến độ Dự Án							
		5	Biên bản nghiệm thu của cơ quan có thẩm quyền đối với phần cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ Dự Án	Từ Q3/2022 trở đi. Bổ sung theo tiến độ hoàn thiện cơ sở hạ tầng	<p>Chậm nhất Quý 3/2024, Tổ Chức Phát Hành cung cấp Giấy chứng nhận đầu tư của dự án Bình Châu – Phước Bửu với thông số dự án phù hợp theo quyết định 1/500 tại văn bản số 3090/QĐ-UBND và/hoặc các văn bản bổ sung/thay thế khác. Trường hợp tổng mức đầu tư thực tế thay đổi từ 20% trở lên so với tổng mức đầu tư trong Giấy chứng nhận đầu tư mà Tổ Chức Phát Hành cung cấp cho Người Sở Hữu Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành phải cung cấp quyết định chủ trương đầu tư điều chỉnh phù hợp với quy định của pháp luật.</p>		
7	<p>Gạch đầu dòng thứ hai, Điểm 10.3.4, Khoản 10.3, Điều 10</p>	<p>Định kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu được quyền kiểm tra 3 tháng/lần kể từ ngày giải ngân Trái Phiếu, đối với Dự án Phước Bửu: Trường hợp giá bán giảm quá 25% so với kế hoạch, chi phí xây dựng tăng quá 85% so với kế hoạch, tiến độ bán Sản phẩm tại Dự Án/thu tiền giảm quá 50% so với kế hoạch của Tổ Chức Phát Hành. Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền thực hiện một hoặc đồng thời các biện pháp sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Yêu cầu Tổ Chức Phát Hành/Công ty Bình An thực hiện các biện pháp thúc đẩy bán sản phẩm tại Dự Án, Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền đưa ra các biện pháp thương mại để đảm bảo Dự Án được bán hàng đúng tiến độ, đảm bảo khả năng trả nợ cho Người Sở Hữu Trái Phiếu. • Trường hợp đến hạn thanh toán nợ gốc và lãi vay Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành chủ động thu xếp từ 			<p>Định kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu được quyền kiểm tra 3 tháng/lần kể từ ngày giải ngân Trái Phiếu, đối với dự án Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Bình Châu – Phước Bửu: Trường hợp giá bán bình quân/doanh số thu tiền lũy kế giảm quá 25% so với kế hoạch của Tổ Chức Phát Hành, tổng chi phí đầu tư Dự Án thực tế tăng quá 60% so với kế hoạch của Tổ Chức Phát Hành. Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền thực hiện một hoặc đồng thời các biện pháp sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Yêu cầu Tổ Chức Phát Hành/Công ty Bình An thực hiện các biện pháp thúc đẩy bán sản phẩm tại Dự Án, Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền đưa ra các biện pháp thương mại để đảm bảo Dự Án được bán hàng đúng tiến độ, đảm bảo khả năng trả nợ cho Người Sở Hữu Trái Phiếu. • Trường hợp đến hạn thanh toán nợ gốc và lãi vay Trái Phiếu, Tổ Chức 		

		<p>nguồn khác để thanh toán đúng hạn hoặc Người Sở Hữu Trái Phiếu thực hiện xử lý Tài Sản Bảo Đảm để thu nợ. Trong đó bao gồm: Người Sở Hữu Trái Phiếu được toàn quyền quyết định, định đoạt Tài Sản Bảo Đảm chỉ định cho Bên thứ 3 tiếp nhận thực hiện Dự Án.</p>	<p>Phát Hành chủ động thu xếp từ nguồn khác để thanh toán đúng hạn hoặc Người Sở Hữu Trái Phiếu thực hiện xử lý Tài Sản Bảo Đảm để thu nợ. Trong đó bao gồm: Người Sở Hữu Trái Phiếu được toàn quyền quyết định, định đoạt Tài Sản Bảo Đảm, chỉ định cho Bên thứ 3 tiếp nhận thực hiện Dự Án.</p>
8	<p>Bổ sung nội dung tại Điểm 10.3.4, Khoản 10.3, Điều 10</p>	./.	<ul style="list-style-type: none"> - Tổ Chức Phát Hành cam kết: tại mọi thời điểm, nợ gốc và lãi phát sinh của Trái Phiếu không được lớn hơn giá trị Tài Sản Bảo Đảm. Trường hợp lớn hơn thì Tổ Chức Phát Hành phải có nghĩa vụ thực hiện thanh toán phần chênh lệch hoặc bổ sung thêm tài sản bảo đảm khác được Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận. - Trong trường hợp khách hàng đã mua sản phẩm Dự Án hủy giao dịch liên quan đến việc mua bán sản phẩm Dự Án ("Khách Hàng Hủy Giao Dịch") và Công ty Bình An/ Công ty môi giới phải hoàn trả tiền cọc/ tiền thanh toán cho Khách Hàng Hủy Giao Dịch theo quy định tại các thỏa thuận đã ký kết, Công ty Bình An/ Công ty môi giới sẽ cung cấp: <ul style="list-style-type: none"> • Đơn đề nghị của Khách Hàng Hủy Giao Dịch/văn bản thanh lý (bản sao y), sao kê tài khoản (nếu có), văn bản thỏa thuận/hợp đồng mua bán (bản sao y) liên quan đến việc hủy giao dịch này; • Đánh giá dòng tiền, cân đối nguồn tiền từ Dự Án để đáp ứng nghĩa vụ thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu tại kỳ đánh giá.

Tổ Chức Phát Hành cam kết các thông tin công bố nêu trên là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung đã công bố.

Trân trọng cảm ơn và kính chào.

Nơi nhận:

- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (“HNX”);
- Lưu: Văn phòng

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
HOẶC NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



Nguyễn Mạnh Cường

