

**CÔNG TY TNHH TƯ VẤN  
ĐẦU TƯ NGUYỄN BÌNH**

\*\*\*\*\*

Số: ..52../2024/CV-NBG

V/v: Công bố thông tin bất thường  
về một số vấn đề liên quan đến  
trái phiếu - Mã NBCCH2126001

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

\*\*\*\*\*

TP. Hà Nội, ngày ..30.. tháng ..08.. năm 2024

**Kính gửi: Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội**

- Căn cứ Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 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;
- Căn cứ Nghị định số 65/2022/NĐ-CP ngày 16 tháng 09 năm 2022 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 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;
- Căn cứ Nghị định 08/2023/NĐ-CP ngày 05 tháng 03 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi 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;
- Căn cứ Nghị quyết Người Sở Hữu Trái Phiếu ngày ..30../...08../2024 thông qua một số vấn đề liên quan đến trái phiếu – mã NBCCH2126001.

Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Nguyễn Bình (“**Tổ Chức Phát Hành**”) gửi nội dung công bố thông tin bất thường về một số vấn đề liên quan đến trái phiếu – mã NBCCH2126001, như sau:

**1. Thông tin doanh nghiệp**

- Tên doanh nghiệp: **CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ NGUYỄN BÌNH**
- Số đăng ký kinh doanh: 0108797119 do Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 24/06/2019 (và các lần sửa đổi, bổ sung)
- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 11, Tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty trách nhiệm hữu hạn
- Địa chỉ thư điện tử: 0108797119nguyenbinh@gmail.com
- Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

**2. Nội dung công bố thông tin**

Trong công bố thông tin này, các từ ngữ dưới đây sẽ được giải thích như sau:

- (a) “**Tổ Chức Phát Hành**” là Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Nguyễn Bình, doanh nghiệp có mã số doanh nghiệp 0108797119 và địa chỉ trụ sở chính đặt tại: Tầng 11, Tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam;

- (b) “**Trái Phiếu**” là trái phiếu doanh nghiệp với mã trái phiếu: NBCCH2126001 (Mã giao dịch: NBG12101) phát hành riêng lẻ vào ngày 24/05/2021 với tổng mệnh giá 400.000.000.000 VND (*Bốn trăm tỷ Đồng*) bởi Tổ Chức Phát Hành trên cơ sở (i) Phương án phát hành đính kèm nghị quyết Hội đồng thành viên số: 01/2021/NQ/HĐTV/NB ngày 05/03/2021 và (ii) Bản công bố thông tin ngày 20/05/2021. Trái Phiếu đã được đăng ký tập trung tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (“**VSDC**”);
- (c) “**Các Điều Kiện Trái Phiếu**” được hiểu là Các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu được đính kèm tại Phụ lục 1 Hợp đồng Đại diện người sở hữu trái phiếu số: 01/HĐĐD/NB-KSS ngày 20/05/2021 giữa Tổ Chức Phát Hành và Công ty cổ phần Chứng khoán SmartMind (“**SMDS**”);
- (d) “**Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu**” có nghĩa như quy định trong Các Điều Kiện Trái Phiếu;
- (e) “**Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm**” có nghĩa như quy định trong Các Điều Kiện Trái Phiếu;
- (f) “**Tài Sản Bảo Đảm**” có nghĩa như quy định trong Các Điều Kiện Trái Phiếu;
- (g) “**Người Sở Hữu Trái Phiếu**” có nghĩa như quy định trong Các Điều Kiện Trái Phiếu;
- (h) “**Hợp Đồng Đại Lý**” được hiểu là Hợp đồng cung cấp dịch vụ đại lý trái phiếu số: 2009.01/HĐĐLTP/NB-KSS ngày 20/09/2023 được ký kết giữa Tổ Chức Phát Hành và SMDS;
- (i) “**Đại Lý Hành Chính**” có nghĩa được quy định trong Hợp Đồng Đại Lý; và
- (j) “**Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm**” được hiểu là Hợp đồng quản lý tài sản bảo đảm số: 01/HĐQLTSBĐ/NB-KSS-KLB-KT ngày 20/05/2021 được ký kết giữa Tổ Chức Phát Hành; SMDS; Ngân hàng TMCP Kiên Long – Chi nhánh Hà Nội (“**KLB**”) và Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh và các văn bản sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm.

Trừ khi được định nghĩa khác đi tại công bố thông tin này hoặc ngữ cảnh yêu cầu sự giải thích khác, các từ ngữ viết hoa được sử dụng trong công bố thông tin này sẽ có nghĩa như trong Các Điều Kiện Trái Phiếu.

Tổ Chức Phát Hành thông qua việc thay thế Tài Sản Bảo Đảm, cơ chế để chấm dứt Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm, bổ sung và sửa đổi Các Điều Kiện Trái Phiếu, cụ thể như sau:

## **2.1. Thay thế Tài Sản Bảo Đảm**

### **a. Tài Sản Bảo Đảm trước khi thay thế:**

Toàn bộ quyền phát triển và quyền tài sản phát sinh từ hoặc liên quan đến Dự Án. Trong đó, “**Dự Án**” được hiểu là một phần dự án Khu vườn sinh thái Cẩm Đình – Hiệp Thuận tại huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội do Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh làm chủ đầu tư, bao gồm: (i) một phần phân khu A có diện tích 4,7 ha tại các ô đất có ký hiệu quy hoạch A.NV-I.14 đến A.NV-I.18, A.CC-2, A.CX-3, A.CCDV-1, A.NV-I.19 và (ii) phân khu B có diện tích 147,61 ha tại các ô đất có ký hiệu quy hoạch B theo hồ sơ điều chỉnh 1/500 của Dự Án.

(gọi chung là “**Tài Sản Bảo Đảm Thay Thế**”)

**b. Tài Sản Bảo Đảm sau khi thay thế:**

Quyền tài sản phát sinh từ việc phát triển, khai thác Dự Án. Trong đó, “**Dự Án**” có nghĩa là Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị Nhịp sống mới – Sunshine Grand Capital thuộc Dự án khu đô thị mới Tây Nam, xã Tân Lập, huyện Đan Phượng do Công ty cổ phần Đầu tư DIA và Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại Tân Cương làm chủ đầu tư theo Quyết định chủ trương đầu tư số 984/QĐ-UBND của UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 02/03/2018 (điều chỉnh lần thứ 2 theo Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 6555/QĐ-UBND của UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 25/12/2023).

(gọi chung là “**Tài Sản Bảo Đảm Sau Thay Thế**”)

**2.2. Cơ chế quản lý Tài Sản Bảo Đảm**

**a. Thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm**

Thông qua cơ chế chấm dứt và thanh lý Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm đối với KLB khi thay thế Tài Sản Bảo Đảm của Trái Phiếu với các nội dung sau:

- (i) Chấm dứt vai trò Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm của KLB đối với Trái Phiếu;
- (ii) Chùng nào còn Trái Phiếu lưu hành, trường hợp Trái Phiếu chỉ có duy nhất một Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu 100% tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành và Người Sở Hữu Trái Phiếu đồng ý nhận, quản lý Tài Sản Bảo Đảm (và cũng chính là “**Bên Nhận Bảo Đảm**”) thì Tổ Chức Phát Hành không phải chỉ định một hoặc một số tổ chức làm Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm. Khi đó, Người Sở Hữu Trái Phiếu trực tiếp nhận, quản lý Tài Sản Bảo Đảm.
- (iii) Trường hợp Trái Phiếu có từ 02 (hai) Người Sở Hữu Trái Phiếu trở lên, toàn bộ Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ ủy quyền cho 01 (một) Người Sở Hữu Trái Phiếu là tổ chức đại diện ký kết, nhận và quản lý Tài Sản Bảo Đảm thay mặt cho toàn bộ Người Sở Hữu Trái Phiếu; và
- (iv) Tổ Chức Phát Hành đề xuất KLB với tư cách Người Sở Hữu Trái Phiếu làm đại diện cho toàn bộ Người Sở Hữu Trái Phiếu nhận và quản lý Tài Sản Bảo Đảm.

**b. Thời điểm dự kiến thực hiện:**

Sau khi được Người Sở Hữu Trái Phiếu chiếm 100% tổng mệnh giá đang lưu hành tại thời điểm xin ý kiến thông qua bởi một Nghị quyết Người Sở Hữu Trái Phiếu, việc: (i) thay thế Tài Sản Bảo Đảm và (ii) thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm phải được hoàn thành chậm nhất vào ngày 09/09/2024.

**c. Tổ Chức Phát Hành cam đoan và đảm bảo rằng:**

Tổng giá trị Tài Sản Bảo Đảm Sau Thay Thế vẫn đảm bảo tỷ lệ tối thiểu là 145% (một trăm bốn mươi lăm phần trăm) tổng mệnh giá gốc Trái Phiếu đang lưu hành tại cùng thời điểm.

**d. Ký kết các Văn Kiện Trái Phiếu:**

Tổ Chức Phát Hành, SMDS, KLB và các tổ chức, cá nhân liên quan sẽ sửa đổi, bổ sung, chấm dứt các Văn Kiện Trái Phiếu hiện hữu và/hoặc ký thêm các Văn Kiện Trái Phiếu (nếu cần thiết) để ghi nhận các nội dung được nêu trên.

### 2.3. Sửa đổi, bổ sung Các Điều Khoản Trái Phiếu

Các nội dung sửa đổi, bổ sung chính bao gồm:

- Bổ sung định nghĩa “**Giá Trị Bảo Đảm Tối Thiểu**” và “**Bên Bảo Đảm**” tại Mục 1.7 Các Điều Khoản Trái Phiếu;
- Sửa đổi Điều kiện 5.4 về Chia sẻ Tài Sản Bảo Đảm của Các Điều Khoản Trái Phiếu;
- Sửa đổi Điều kiện 5.5 về Xử Lý Tài Sản Bảo Đảm của Các Điều Khoản Trái Phiếu;
- Bổ sung Điều kiện 5.6 về Biến động Tài Sản Bảo Đảm của Các Điều Khoản Trái Phiếu; và
- Sửa đổi Điều kiện 9.2 về Mua Lại Theo Thỏa Thuận Với Người Sở Hữu Trái Phiếu và 9.3 về Quyền Mua Lại Của Tổ Chức Phát Hành của Các Điều Khoản Trái Phiếu.

Các nội dung được sửa đổi, bổ sung nêu trên và các nội dung sửa đổi, bổ sung khác có liên quan được nêu chi tiết tại Phụ lục 01 về Các Điều Khoản Trái Phiếu đính kèm công bố thông tin này.

Chúng tôi cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về nội dung, tính chính xác của thông tin công bố nêu trên./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT

**T/M. CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ NGUYỄN BÌNH**

(Ký ghi rõ họ tên, đóng dấu)



GIÁM ĐỐC  
*Nguyễn Văn Cường*

